

Peach Property Group AG

Kaufen (Kaufen)

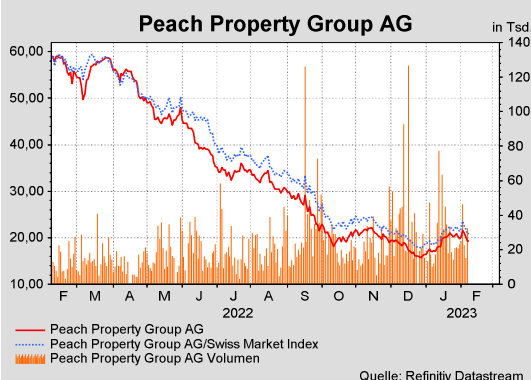
Kursziel 47 CHF (49 CHF)
 Kurspotenzial 143,5%
 Kurs (07.02.2023) 19,30 CHF

ISIN CH0118530366
 Marktkapitalisierung 399,1 Mio. CHF
 Anzahl Aktien 20,68 Mio. verwässert
 Marktsegment SIX Swiss Exchange
 Homepage www.peachproperty.com

Kennzahlen und Prognosen

in Mio. €/ €, 2021: CHF	2021	2022e*	2023e	2024e
Mieterlöse	108,6	116,0	124,1	131,6
Mietergebnis	79,8	84,0	89,1	95,1
EBT	259,5	-20,0	13,3	68,9
FFO	11,1	18,5	20,0	26,0
FFO je Aktie	0,66	1,10	0,97	1,26
Ergebnis je Aktie	11,23	-1,08	0,41	2,51
Dividende je Aktie	0,33	0,00	0,00	0,75
NTA je Aktie	68,56	55,00	55,41	57,93
FFO/Kurs	1,0%	5,7%	5,0%	6,5%
KGV	5,6	neg.	46,8	7,7
Dividendenrendite	0,6%	0,0%	0,0%	3,9%
Kurs/NTA	0,92	0,35	0,35	0,33
LTV-Quote	51,9%	52,0%	50,3%	48,8%

* vorl. Zahlen, inkl. Effekte 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

2022 mit Höhen und Tiefen – starkes Mietwachstum like-for-like von 5% – Bewertungsverlust im zweiten Halbjahr – EPRA NTA sinkt auf rd. 55 € (Vj. 66 €)

Peach hat vorläufige Zahlen für 2022 veröffentlicht. Dabei wurde erstmals in EUR statt in CHF berichtet. Dies ist sinnvoll, da die Vermögenswerte in der Schweiz nur noch rd. 3% der Assets ausmachen. Die operative Entwicklung verlief mit einem Mietwachstum von 5% like-for-like (Guidance: 3,5%) sehr erfolgreich. Das schwierige Marktumfeld zeigt sich an den Abschreibungen auf Immobilienwerte in Höhe von rd. 3% im H2'2022. Damit wurden die Aufwertungen im ersten Halbjahr überkompensiert. Dies führte insgesamt zu einem Rückgang des EPRA NTA auf rd. 63 € (Vj. 66 €) je Peach-Aktie. Unter Berücksichtigung der Pflichtwandelanleihe (Wandlung im April) beträgt der EPRA NTA rd. 55 € je Peach-Aktie, unsere Erwartungen lagen mit 58 CHF (= rd. 58 €) darüber. Wir senken das Kursziel für die Peach-Aktie von 49 CHF auf 47 CHF. Angesichts des Kurspotenzials von ~140% bleibt die Peach-Aktie ein Kauf.

Ende Januar wurde die im Februar fällige Anleihe (rd. 180 Mio. € Restbetrag) getilgt. Peach arbeitet aktuell an der **Ablösung der Hybridanleihe** (Volumen rd. 59 Mio. CHF), da der Zins ab dem 23.06.2023 von 1,75% auf Kapitalmarktsatz (mind. 0%) + 925 Basispunkte steigen würde. Die nächsten **substanziellen Refinanzierungen** stehen bei Peach erst ab **Ende 2025** an.

Der **LTV** stieg Ende 2022 auf rd. **54%** (Vj. 51,9%). Unter Berücksichtigung der im Januar 2023 emittierten Pflichtwandelanleihe geht der LTV wieder auf rd. **52%** zurück. Im aktuellen Marktumfeld ist der Verschuldungsgrad u.E. zu hoch. Die Peers liegen mit durchschnittlich 44% deutlich darunter. Wir rechnen mittelfristig mit weiteren Maßnahmen zur Stärkung des Eigenkapitals.

Der **FFO I** (aus Vermietung), die zentrale Cashflow-Kennzahl für Bestandshalter, stieg nach vorläufigen Zahlen um rd. 70% auf **18 - 19 Mio. €** (Vj. 11,1 Mio. €). Treiber waren Portfoliozukäufe und Skaleneffekte bei den Bewirtschaftungskosten.

Für das letzte **Entwicklungsprojekt** in der **Schweiz** „Peninsula Wädenswil“ meldet Peach große Fortschritte. Im Dezember 2022 wurde mit dem Bau auf der Halbinsel am Zürichsee gestartet. Die Exklusivität des Projekts zeigt sich in den Vermarktungserfolgen. Trotz des schwierigen Marktumfelds sind seit Mitte 2022 bereits 60% der 56 geplanten Wohnung verkauft oder reserviert. Dies entspricht einem Verkaufsvolumen von rd. 77 Mio. CHF.

Peach rechnet in **2023** mit einer positiven operativen Geschäftsentwicklung. Durch den starken Rückgang der Neubauaktivitäten in Deutschland steigt der Druck auf den Mietermarkt, der zu einem beschleunigten Anstieg der Marktmieten führt. Bestandshalter wie Peach profitieren hiervon unmittelbar.

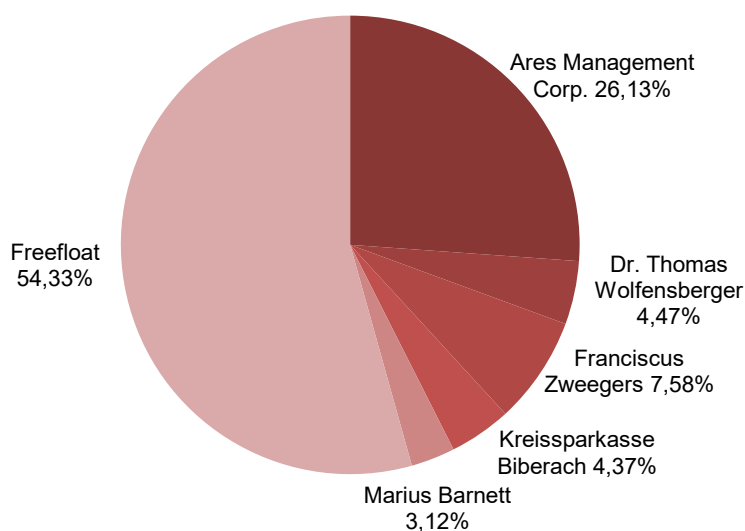
BITTE BEACHTEN SIE UNSEREN DISCLAIMER AB SEITE 6

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**.

Wir gehen davon aus, dass die wesentlichen Ankeraktionäre hinter der Zeichnung der Pflichtwandelanleihe stehen. Ende April wird diese in ca. 3,8 Mio. neue Peach-Aktien gewandelt.

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

Unsere Bewertung der Peach-Aktie basiert unverändert auf den für Bestandshalter von Immobilien international anerkannten Substanzwert **EPRA NTA** (Net Tangible Assets).

Nach vorläufigen Zahlen lag der **NTA je Aktie** bei Peach zum **31.12.2022** bei rd. **63 €**. Damit verzeichnete Peach erstmals einen Rückgang des NTA je Aktie. Ein Jahr zuvor lag der Substanzwert noch bei 66 € je Aktie. Grund für den Rückgang war insbesondere das negative Bewertungsergebnis von rd. 13 Mio. €. In den Vorjahren verzeichnete Peach hohe Aufwertungen im dreistelligen Mio. €-Bereich.

Die Wandlung der Pflichtwandelanleihe wird Ende April zu einer **Verwässerung** des NTA je Aktie auf rd. **55 €** führen. Damit liegt der Wert unter unserer bisherigen Erwartung von 58 CHF (bzw. 58 €).

Das Kapitalmarktumfeld mit den stark gestiegenen Zinsen bleibt für Peach und die Branche eine große Herausforderung. Die Risiken berücksichtigen wir deshalb weiterhin mit einem **Abschlag** auf den verwässerten NTA von **15%**.

Dies resultiert in einem neuen **Kursziel** von **47 CHF** (zuvor: 49 CHF).

Wir senken das Kursziel für die Peach-Aktie von 49 CHF auf 47 CHF. Dies entspricht dem aktuellen verwässerten NTA inkl. 15% Sicherheitsabschlag. Wir bestätigen unsere Kaufempfehlung. Nach dem starken Kursrückgang der Peach-Aktie beträgt das Kurspotenzial rd. 140%.

Peach Property Group: GuV (in Tsd. €, 2021: CHF)

	2021	yoy	2022e	yoy	2023e	yoy	2024e	yoy
Mieterlöse	108.601	98,4%	116.000	6,8%	124.120	7,0%	131.567	6,0%
Aufwand zur Erzielung von Mieterträgen	28.784	102,9%	32.000	11,2%	35.000	9,4%	36.500	4,3%
Nettomietergebnis	79.817	96,8%	84.000	5,2%	89.120	6,1%	95.067	6,7%
Bruttomarge	73,50%	-0,6 pp	72,41%	-1,1 pp	71,80%	-0,6 pp	72,26%	0,5 pp
Ertrag aus Neubewertung	288.319	84,6%	-13.000	-104,5%	0	-100,0%	50.000	n.m.
Ergebnis aus Entwicklung	232	-87,1%	2.000	762,1%	5.000	150,0%	5.000	0,0%
Ergebnis aus Verkauf	441	14,0%	444	0,7%	448	0,9%	469	4,7%
Vertriebskosten	206	-33,5%	207	0,7%	209	0,9%	219	4,7%
Personalaufwand	18.089	34,8%	18.216	0,7%	18.380	0,9%	19.244	4,7%
Sonstige Aufwendungen	8.164	41,6%	8.221	0,7%	8.295	0,9%	8.685	4,7%
EBITDA	342.350	162,6%	46.800	-86,3%	67.684	44,6%	122.388	80,8%
EBITDA-Marge	315,24%	-19,8 pp	40,34%	-274,9 pp	54,53%	14,2 pp	93,02%	38,5 pp
Abschreibungen	1.688	198,2%	1.800	6,6%	1.900	5,6%	2.000	5,3%
EBIT	340.662	162,4%	45.000	-86,8%	65.784	46,2%	120.388	83,0%
EBIT-Marge	313,68%	-19,9 pp	38,79%	-274,9 pp	53,00%	14,2 pp	91,50%	38,5 pp
Zinserträge	1.735	-60,5%	4.500	159,4%	2.500	-44,4%	1.000	-60,0%
Zinsaufwand	82.907	180,1%	69.500	-16,2%	55.000	-20,9%	52.500	-4,5%
Finanzergebnis	-81.172	-302,8%	-65.000	19,9%	-52.500	19,2%	-51.500	1,9%
Ergebnis v. Ertragssteuern (EBT)	259.490	136,6%	-20.000	-107,7%	13.284	166,4%	68.888	418,6%
EBT-Marge	238,94%	-42,9 pp	-17,24%	-256,2 pp	10,70%	27,9 pp	52,36%	41,7 pp
Steuern	58.292	212,2%	-2.233	-103,8%	1.262	-156,5%	11.889	842,1%
Steuerquote	22,46%	5,4 pp	11,16%	-11,3 pp	9,50%	-1,7 pp	17,26%	7,8 pp
Ergebnis n. Steuern	201.198	121,1%	-17.768	-108,8%	12.022	167,7%	57.000	374,1%
Anteile Dritter	11.620	111,7%	500	-95,7%	3.500	600,0%	5.000	42,9%
Konzernjahresüberschuss	189.578	121,7%	-18.268	-109,6%	8.522	146,6%	52.000	510,2%
Anzahl Aktien (verwässert in Mio.)	16,88	32,9%	16,88	-0,0%	20,68	22,5%	20,68	0,0%
Ergebnis je Aktie (€)	11,23	21,0%	-1,08	-109,6%	0,41	138,1%	2,51	510,2%

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

Peach Property Group: Bilanz (in Tsd. €, 2021: CHF)

	2021	yoy	2022e	yoy	2023e	yoy	2024e	yoy
Aktiva								
Kassenbestand	37.199	-45,0%	46.400	24,7%	49.648	7,0%	52.627	6,0%
Forderungen Lieferungen und Leistungen	27.166	20,1%	29.017	6,8%	31.048	7,0%	32.911	6,0%
Vorräte	44.149	13,3%	47.157	6,8%	50.458	7,0%	53.485	6,0%
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	398	-93,2%	398	0,0%	398	0,0%	398	0,0%
Summe Umlaufvermögen	108.912	-19,4%	122.972	12,9%	131.552	7,0%	139.421	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%	2.794.838	0,1%	2.852.325	2,1%	2.869.399	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%	2.798.103	0,1%	2.855.590	2,1%	2.872.664	0,6%
Passiva								
Gezeichnetes Kapital	16.882	35,1%	16.882	0,0%	20.680	22,5%	20.680	0,0%
Kapitalrücklage	555.000	59,8%	555.000	0,0%	614.202	10,7%	614.202	0,0%
Gewinnrücklagen	483.295	63,5%	465.028	-3,8%	473.549	1,8%	512.887	8,3%
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%	1.052.988	-2,2%	1.124.510	6,8%	1.176.510	4,6%
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%	1.096.588	-2,1%	1.168.110	6,5%	1.220.110	4,5%
Langfristige Schulden								
Pensionsrückstellungen	3.690	-19,1%	3.941	6,8%	4.217	7,0%	4.470	6,0%
Übrige Rückstellungen	236	-37,1%	252	6,8%	270	7,0%	286	6,0%
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%	139.445	7,0%	147.812	6,0%
Summe langfristige Schulden	1.536.014	23,1%	1.544.594	0,6%	1.554.010	0,6%	1.562.646	0,6%
Kurzfristige Schulden								
Übrige Rückstellungen	1.372	-36,5%	1.465	6,8%	1.568	7,0%	1.662	6,0%
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	3.684	-5,2%	3.935	6,8%	4.210	7,0%	4.463	6,0%
Finanzverbindlichkeiten	90.558	-48,9%	108.944	20,3%	84.471	-22,5%	39.972	-52,7%
Steuerverbindlichkeiten	4.930	45,1%	5.266	6,8%	5.634	7,0%	5.973	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%	3.945	6,8%	4.221	7,0%	4.474	6,0%
Summe kurzfristige Schulden	137.602	-38,0%	156.920	14,0%	133.470	-14,9%	89.908	-32,6%
Summe Passiva	2.794.043	25,6%	2.798.103	0,1%	2.855.590	2,1%	2.872.664	0,6%
Schulden nicht fortgeführte Aktivitäten	0	0,0%	0	n.m.	0	0,0%	0	0,0%
Bilanzsumme	2.794.043	25,6%	2.798.103	0,1%	2.855.590	2,1%	2.872.664	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: **08.02.2023, 11:45 Uhr**, erstmalige Veröffentlichung: **08.02.2023, 12:30 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
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
15.12.22	Ulf van Lengerich	Kaufen	49,00 CHF	18,74 CHF	12 Monate

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

Empfehlungsübersicht Research-Reports (01.01.22 - 31.12.22)		in %	Auftrags- research	in %
Kaufen	54	93,1%	45	77,6%
Halten	4	6,9%	4	6,9%
Verkaufen	0	0,0%	0	0,0%
Insgesamt	58	100,0%	49	84,5%

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 Liquiditätssponder 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.

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, Dennis Watz.

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.