

## Peach Property Group AG

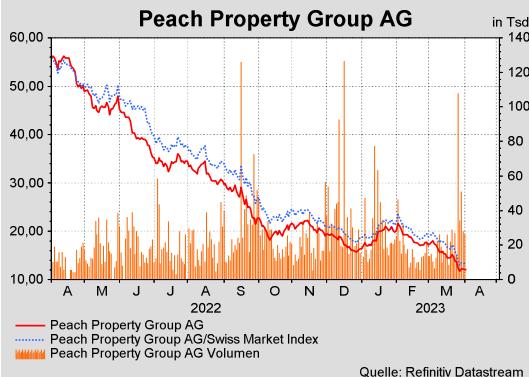
### Kaufen (Kaufen)

<b>Kursziel</b>	<b>38,50 CHF (47 CHF)</b>
Kurspotenzial	219,2%
Kurs (03.04.2023)	12,06 CHF
ISIN	CH0118530366
Marktkapitalisierung	249,4 Mio. CHF
Anzahl Aktien	20,68 Mio. verwässert
Marktsegment	SIX Swiss Exchange
Homepage	www.peachproperty.com

### Kennzahlen und Prognosen

	2022	2023e	2024e	2025e
Mieterlöse	116,5	122,3	129,7	136,1
Mietergebnis	86,5	90,3	95,7	100,1
EBT	-20,0	-11,3	34,6	58,8
FFO	19,2	22,0	26,0	28,0
FFO je Aktie	1,14	1,06	1,26	1,35
Ergebnis je Aktie	-0,91	-0,57	1,17	1,92
Dividende je Aktie	0,00	0,00	0,00	0,50
NTA je Aktie	55,00*	54,43	55,59	57,52
FFO/Kurs	7,0%	8,8%	10,4%	11,2%
KGV	neg.	neg.	10,3	6,3
Dividendenrendite	0,6%	0,0%	0,0%	4,2%
Kurs/NTA	0,30	0,22	0,22	0,21
LTV-Quote	54,7%	51,5%	50,9%	49,9%

\*verwässert



### Finanzkalender

- 24.05.2023: Generalversammlung
- 23.08.2023: Halbjahresbericht 2023

### Aktionärsstruktur

26,8% Ares Management Corp.  
 7,6% Franciscus Zweegers  
 4,4% Kreissparkasse Biberach  
 4,3% Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)  
 3,4% Marius Barnett  
 3,1% BlackRock  
 3,0% Swisscanto Fondsleitung

### Analysten

Ulf van Lengerich  
 Tel.: +49 (0) 6131 - 48 60 654  
 ulf.lengerich@solvantis.de

### GB 2022 veröffentlicht – pro forma EPRA NTA bei rd. 55 € – Peach begibt Wandelanleihe zur Refinanzierung der Hybridanleihe

Peach hat den **Geschäftsbericht 2022** veröffentlicht. Die wesentlichen Kennzahlen wurden bereits vorläufig am 31. Januar berichtet. Der EPRA NTA als zentrale Steuerungsgröße reduzierte sich auf 64,88 € (Vj. 66,40 €). Grund dafür waren Wertanpassungen in der zweiten Jahreshälfte. Unter Berücksichtigung der Pflichtwandelanleihe (Ausgabe von rd. 3,8 Mio. Aktien am 12. April) geht dieser weiter auf rd. 55 € zurück. Zur Refinanzierung der ausstehenden Hybridanleihe (**59 Mio. CHF**), die erstmals zum 22. Juni 2023 kündbar ist, soll eine neue Wandelanleihe mit einem Volumen von bis zu **50 Mio. CHF** begeben werden. Wir gehen davon aus, dass Peach dies auch in diesem schwierigen Umfeld gelingt. Eine alternative Lösung wäre eine Refinanzierung über Banken. Angesichts der gestiegenen Unsicherheiten am Markt, die sich in branchenweit deutlich gesunkenen Kursen zeigen, erhöhen wir unseren **Risikoabschlag** auf die Peach-Aktie. Dies führt zu einem niedrigeren **Kursziel von 38,50 CHF (zuvor: 47 CHF)**. Wir bestätigen unsere Kaufempfehlung.

Zur Ablösung der Hybridanleihe (Volumen rd. 59 Mio. CHF, Zins ab 23.06.2023: Kapitalmarktsatz + 925 Basispunkte) soll eine neue **Wandelanleihe** begeben werden. Das geplante Zeichnungsvolumen liegt bei bis zu **50 Mio. CHF** (mit Erhöhungsmöglichkeit auf 75 Mio. CHF). Der **Kupon** beträgt **3% p.a.**, die **Laufzeit bis 2026** und der **Wandelpreis 20 CHF**. Bei voller Wandlung würden 2,5 Mio. neue Aktien bzw. rd. 12% des GKs hinzukommen. Die Zeichnungsfrist läuft bis zum 06.04.2023. Für die Investoren der ausstehenden Hybridanleihe besteht ein Umtauschangebot im Verhältnis 1:1. Weitere **substanzielle Refinanzierungen** stehen bei Peach dann erst ab **Ende 2025** an.

Die am Markt vorherrschende hohe Mietnachfrage zeigt sich auch bei Peach. Der **Leerstand** im Portfolio konnte 2022 von 8% auf **6,9%** reduziert werden. Das **Mietwachstum like-for-like** lag bei hohen **5,1%** (Vj. 3,8%). Mit einer **durchschnittlichen Quadratmetermiete** von nur **5,98** (Vj. 5,73 €) bieten sich Peach auch in der Zukunft überdurchschnittliche Steigerungspotenziale.

Durch die im Januar emittierte Pflichtwandelanleihe hat sich der **LTV** von **54,7%** Ende 2022 (2021: 51,9%) wieder auf rd. **52%** reduziert. Ziel bis spätestens 2025 ist ein Wert von rd. 50%.

Mit dem GB 2022 hat Peach auch eine **Guidance** für das **Gj. 2023** veröffentlicht. Die **Nettomieterlöse** sollen auf **121 - 123 Mio. €** (Vj. 116,5 Mio. €) steigen. Dies entspricht einem **like-for-like Wachstum** von **rd. 4%**. Den **FFO I** (aus Vermietung) sieht das Management bei **21 - 23 Mio. €** (Vj. 19,2 Mio. €). Peach hat darüber hinaus auch **mittelfristige Ziele bis 2025** definiert. So sollen bspw. die Mieten bis dahin um **min. 3,5% p.a.** und die **FFO I** um **15% p.a.** steigen. Für die **adj. EBITDA-Marge** wird ein Anstieg um **500 Basispunkte** (2022: 50,92%) angestrebt.

BITTE BEACHTEN SIE UNSEREN DISCLAIMER AB SEITE 12

## Geschäftsjahr 2022 mit Höhen und Tiefen abgeschlossen

Das Geschäftsjahr 2022 von Peach war zweigeteilt. Nach einem sehr erfolgreichen ersten Halbjahr konnte sich Peach in der zweiten Jahreshälfte dem negativen Marktumfeld (gestiegene Zinsen, Bewertungsrückgänge) nicht entziehen. Trotz guter operativer Performance musste so im Gj. 2022 ein Verlust ausgewiesen werden. Damit reihte sich Peach in die Liste sämtlicher Peers ein.

Rein operativ war es allerdings weiterhin ein gutes Jahr für Peach. **Die Netto-Mieterlöse** stiegen um **16%** auf **116,5 Mio. €** (Vj. 100,4 Mio. €). Auf **like-for-like** Basis legten sie um **5,1%** (Vj. 4,0%) zu. Das **Ergebnis aus der Vermietung** stieg auf **86,5 Mio. €** (Vj. 73,8 Mio. €).

Das **Bewertungsergebnis** fiel mit **-12,2 Mio. €** leicht negativ aus. Im Vorjahr war noch ein hoher Bewertungsgewinn von 266,6 Mio. € zu verzeichnen. Durch die Wertanpassung stieg die **Bruttorendite** des Portfolios auf **4,95%** (Vj. 4,83%). Der **durchschnittliche Bewertungsansatz je m<sup>2</sup>** belief sich auf **1.450 €** (Vj. 1.424 €). Das ist aus unserer Sicht immer noch ein sehr moderater Wert und sollte vor weiteren allzu großen Wertanpassungen schützen.

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** lag entsprechend mit **43,7 Mio. €** ebenfalls deutlich unter Vorjahr (315,0 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr auf **-63,7 Mio. €** (Vj. -75,0 Mio. €). Es war wieder durch hohe Fremdwährungsverluste von 30,8 Mio. € (Vj. 28,4 Mio. €) negativ beeinflusst. Der Währungsverlust resultierte aus dem abermaligen Kursverlust des Euro gegenüber dem CHF.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** lag bei **-20,0 Mio. €** (Vj. 240,0 Mio. €). Bei einem Steuerertrag von 4,9 Mio. € (Vj. Steueraufwand 53,9 Mio. €) betrug das **Konzernjahresergebnis -15,0 Mio. €** (Vj. 186,1 Mio. €).

Davon entfielen **-15,3 Mio. €** (Vj. 176,3 Mio. €) auf die Eigenkapitalgeber von Peach. Das entsprach einem **EPS** (verwässert) von **-0,97 €** (Vj. 11,45 €).

## Bestandsportfolio

Das Bestandsportfolio von Peach hat sich im Gj. 2022 kaum verändert. Peach verfügt zum 31.12.2022 über einen Bestand von **27.549 Wohnungen** (Vj.: 27.441) mit einer vermietbaren Wohnfläche von **1.784.029 m<sup>2</sup>** (Vj. 1.773.980). Der Marktwert der Immobilien liegt bei rd. **2,66 Mrd. €** (Vj. 2,62 Mrd. €).

Für 2023 rechnet Peach aus dem Bestandsportfolio mit **Nettomieterlösen** im Bereich von **121 - 123 Mio. €** (2022: 116,5 Mio. €).

Die **Bruttomietrendite** des Portfolios (annualisierte Ist-Miete/Ø Wert des Portfolios) beträgt **4,95%** (Vj. 4,83%) und der **durchschnittliche Wert je m<sup>2</sup> 1.450 €** (Vj. 1.424 €). Dies scheint uns im Peergroup-Vergleich eine moderate Bewertung zu sein.

Die folgende Tabelle zeigt die Top 20 Standorte von Peach in Deutschland zum 31.12.2022.

### Peach: Top 20 Standorte des Immobilienportfolios

Standort	Bundesland	Anzahl Einheiten	Fläche in Tsd. m <sup>2</sup>	Baujahre	Bewertung in Mio. €
1 Kaiserslautern	Rheinland Pfalz	2.294	140,2	1926-2000	242,6
2 Marl	NRW	2.153	142,2	1939-1990	196,5
3 Gelsenkirchen	NRW	2.001	128,7	1902-2001	168,5
4 Dortmund	NRW	1.963	123,5	1900-1975	228,1
5 Bochum	NRW	1.430	65,1	1920-1999	115,0
6 Helmstedt	Niedersachsen	1.314	76,6	1926-1981	85,7
7 Oberhausen	NRW	1.076	70,0	1869-2001	118,5
8 Essen	NRW	953	59,8	1904-1988	105,0
9 Heidenheim	Baden-Württemberg	905	61,8	1896-2006	113,7
10 Schöningen	Niedersachsen	844	50,2	1953-1970	46,0
11 Velbert	NRW	761	52,8	1972-1978	75,2
12 Recklinghausen	NRW	710	43,6	1904-1970	58,8
13 Minden	NRW	643	41,5	1893-1973	50,4
14 Neukirchen-Vluyn	NRW	567	37,8	1974-1981	45,8
15 Duisburg	NRW	553	35,6	1915-1978	45,7
16 Ludwigshafen	Rheinland Pfalz	470	28,2	1920-1987	84,9
17 Bielefeld	NRW	439	30,4	1932-1987	47,1
18 Herne	NRW	418	26,6	1905-1976	36,1
19 Münster	Niedersachsen	377	25,8	1959-1967	29,9
20 Erkrath	NRW	142	10,4	1969-1976	30,3
Others incl. CH	-	7.536	533	1800-2015	740,3
<b>Total</b>		<b>27.549</b>	<b>1.784</b>		<b>2.664</b>

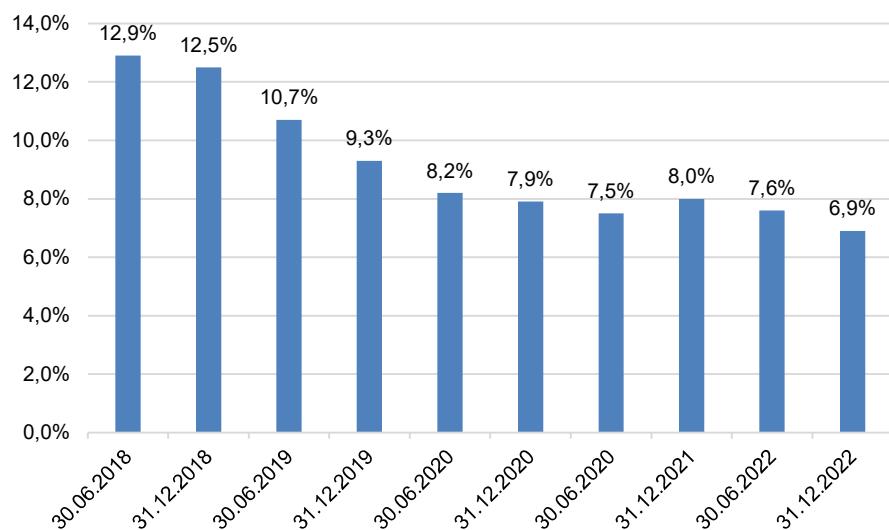
Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

### Gute Mietnachfrage drückt Leerstandsquote

Peach verzeichnet eine unverändert hohe Mietnachfrage und konnte den Leerstand im vergangenen Geschäftsjahr weiter erfolgreich reduzieren. Zum 31.12.2022 verfügte Peach über einen **Gesamtleerstand** von **1.899 Wohneinheiten** (Vj. 2.190). Das entsprach einer **Leerstandsquote** von **6,9%** (Vj. 8,0%). Zum erfolgreichen Leerstandsabbau hat auch die hohe Anzahl an durchgeführten Renovierungen beigetragen. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 2.200 Wohneinheiten renoviert. Für 2023 rechnet Peach mit 1.500 - 2.000 renovierten Einheiten. Auch durch diese Maßnahmen soll die Leerstandsquote mittelfristig auf ein „normales Niveau“ von < 4% sinken.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Leerstandsquote im Zeitablauf seit Mitte 2018.

#### Peach: Leerstandsquote



Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

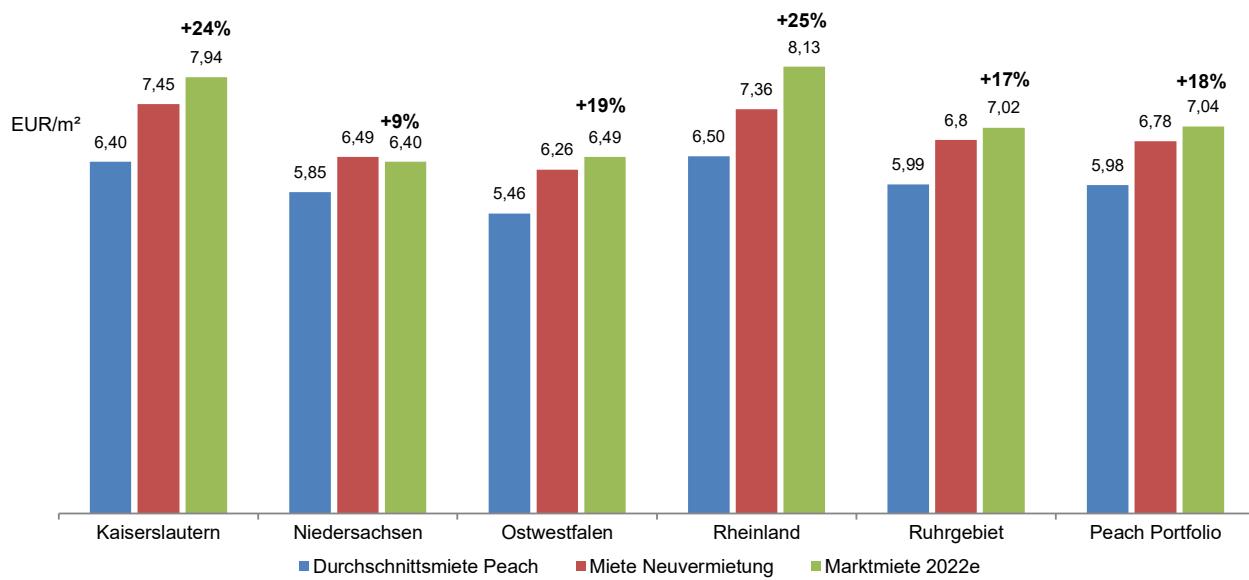
## Mietpreis unverändert signifikant unter Marktniveau

Peach verfügt auch nach den Mietzuwächsen der vergangenen Jahre über großes Mietsteigerungspotential im Bestand. Bei Neuvermietungen erzielt die Gesellschaft regelmäßig deutlich höhere Mieten als im Durchschnitt der bestehenden Mietverträge. Dies zeigte auch wieder die Ergebnisentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022. Auf like-for-like Basis stiegen die Mieterräge um 5,1% (Vj. 3,8%).

Die positive Entwicklung dürfte u.E. auch in den nächsten Jahren anhalten. Die Nachfrage für günstigen Wohnraum am Rand von Metropolen ist weiterhin sehr hoch. 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 9% im Niedersachsen-Portfolio bis 25% im Rheinland-Portfolio.

Das folgende Diagramm zeigt anschaulich die aktuellen durchschnittlichen Bestandsmieten von Peach in den Kernregionen verglichen mit den Werten bei Neuvermietungen (H2'2022) und der allgemeinen Marktmiete (2022e) vor Ort.

### Peach: Bestandsmiete vs. Marktmiete (31.12.2021)



Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

## EPRA NTA

Peach fokussiert sich im Reporting auf den **EPRA NTA** (Net Tangible Assets). Nach herrschender Meinung ist es die geeignete Kenngröße, um die Substanz eines Bestandshalters von Immobilien zu ermitteln.

Die zentrale Bewertungskennziffer war bei Peach im Geschäftsjahr 2022 leicht rückläufig. Der **EPRA NTA** sank auf **1.095,4 Mio. €** (Vj. 1.121,1 Mio. €) bzw. **64,88 € je Aktie** (Vj. 66,40 €).

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

### Peach: EPRA NTA

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital der Eigenkapitalgeber der Peach		
Property Group AG	1.067.414	1.039.207
Effekt aus Ausübung von Optionen	-51.556	-51.556
<b>Eigenkapital nach Ausübung von Optionen</b>	<b>1.015.858</b>	<b>987.651</b>
Zuzüglich:		
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	0	7.439
<b>Verwässerter NTA zum Marktwert</b>	<b>1.015.858</b>	<b>995.090</b>
Zuzüglich:		
Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Renditeliegenschaften	-117.472	-121.916
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	39.639	-5.022
Immaterielle Anlagen gemäß Bilanz nach IFRS	1.132	1.430
Beizulegender Zeitwert von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	0	0
Erwerbsnebenkosten	2795	471
<b>EPRA NTA</b>	<b>1.095.354</b>	<b>1.121.069</b>
Verwässerte Anzahl Aktien	16.882.373	16.882.373
<b>EPRA NTA je Aktie in €</b>	<b>64,88</b>	<b>66,40</b>

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

Durch den **Pflichtwandler**, dessen vollständige Wandlung in Aktien am 12. April erfolgt, sinkt der EPRA NTA weiter auf **rd. 55 €** je Peach-Aktie.

## Verschuldungsgrad (LTV) deutlich gesenkt

Der LTV ist durch das Portfoliozuwachstum und das negative Bewertungsergebnis im Geschäftsjahr 2022 auf **54,7%** (Vj. 51,9%) angestiegen. Die folgende Tabelle zeigt den LTV von Peach zum 31.12.2022 und den Stand im Vorjahr.

### Peach: LTV

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Marktwert Immobilienvermögen (Rendite- und Entwicklungsleigenschaften ohne Nutzungsrechte)	2.636.868	2.592.864
Netto-Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten und Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	1.442.125	1.345.605
<b>Loan to Value (LTV)</b>	<b>54,7%</b>	<b>51,9%</b>

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

Durch die **Wandlung der Pflichtwandelanleihe** im April wird der LTV wieder auf einen Wert von **rd. 52%** zurückgehen.

## FFO (Funds from Operations)

Der **FFO I** von Peach hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 10,2 Mio. € auf **19,2 Mio. €** fast verdoppelt. Je Aktie (verwässert) entsprach dies **1,14 €** (Vj. 0,67 €). Für 2023 rechnet Peach mit einem Anstieg des FFO I auf 21 - 23 Mio. €. Die folgende Tabelle zeigt bei Peach die Ermittlung des FFO I (aus Vermietung) ausgehend vom EBITDA.

### Peach: FFO I

in Tsd. €	2022	2021
Betriebsergebnis	43.686	314.966
Abschreibungen	1.907	1.560
<b>EBITDA</b>	<b>45.593</b>	<b>316.526</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften	12.237	-266.571
Verkauf von Renditeliegenschaften	146	-408
Aktienbasierte Vergütungen	516	1.417
Sonstige nicht liquiditätswirksame Positionen aus passiver Rechnungsabgrenzung	823	1.049
Bereinigtes EBITDA	59.315	52.013
Bezahlte Zinsen	-37.141	-38.773
Bezahlte Zinsen auf Hybrid-Eigenkapital	-962	-1.000
Bezahlte Leasingraten	-1.567	-1.305
Erhaltene Zinsen	44	289
Bezahlte und rückvergütete Steuern	-482	-1.016
<b>FFO I</b>	<b>19.207</b>	<b>10.208</b>
Verwässerte Anzahl Aktien	16.863.160	15.316.147
<b>Verwässerter FFO je Aktie in €</b>	<b>1,14</b>	<b>0,67</b>

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

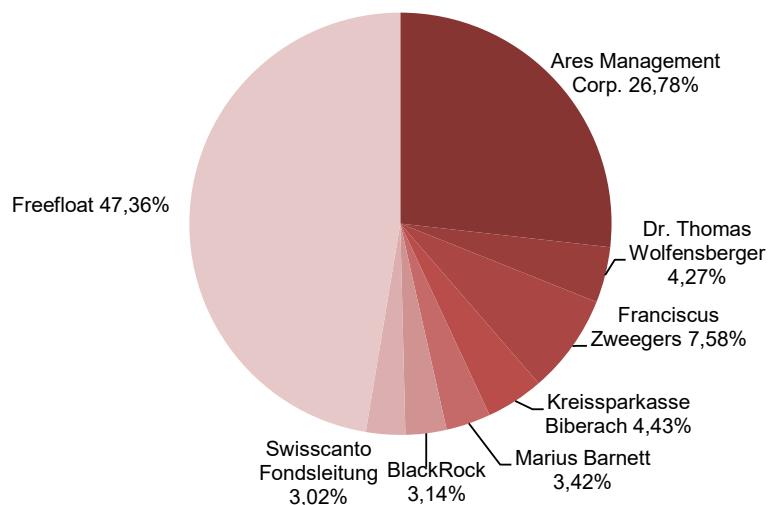
## Aktionärsstruktur

Der internationale Finanzinvestor **Ares Management Corp.** ist mit einem Anteil von **26,178%** unverändert der größte Aktionär von Peach. Weitere Anteile werden von **Franciscus Zweegers (7,58%)**, **CEO Dr. Thomas Wolfensberger (4,27%)**, **Kreissparkasse Biberach (4,43%)**, **Marius Barnett (3,42%)**, **BlackRock (3,14%)** und **Swisscanto Fondsleitung (3,02%)** gehalten. **47,36%** 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).

Peach berichtete Ende 2022 einen **EPRA NTA je Aktie** von **64,88 €**. Damit verzeichnete Peach erstmals einen Rückgang des NTA je Aktie. Ein Jahr zuvor lag der Substanzwert noch bei 66,40 € je Aktie. Grund für den Rückgang war insbesondere das negative Bewertungsergebnis von rd. 12 Mio. €. In den Vorjahren verzeichnete Peach hohe Aufwertungen im dreistelligen Mio. €-Bereich.

Die Wandlung der Pflichtwandelanleihe am 12. April wird zu einer **Verwässerung** des NTA je Aktie auf rd. **55 €** führen.

Das Kapitalmarktumfeld mit den stark gestiegenen Zinsen bleibt für Peach und die Branche eine große Herausforderung. Die größer gewordenen Unsicherheiten, den weiteren Zinsanstieg und das noch schwieriger gewordene Kapitalmarktumfeld berücksichtigen wir in einer Verdopplung des **Risikoabschlags** auf **30%** (zuvor: 15%).

Dies resultiert in einem neuen **Kursziel** von **38,50 CHF** (zuvor: 47 CHF).

**Wir senken das Kursziel für die Peach-Aktie von 47 CHF auf 38,50 CHF. Dies entspricht dem aktuellen verwässerten NTA inkl. 30% Sicherheitsabschlag. Wir bestätigen unsere Kaufempfehlung. Nach dem starken Kursrückgang der Peach-Aktie beträgt das Kurspotenzial aber über 200%.**

**Peach Property Group: GuV (in Tsd. €)**

	2022	yoY	2023e	yoY	2024e	yoY	2025e	yoY
<b>Mieterlöse</b>	<b>116.497</b>	16,0%	<b>122.322</b>	5,0%	<b>129.661</b>	6,0%	<b>136.144</b>	5,0%
Aufwand zur Erzielung von Mieterträgen	30.018	12,8%	32.000	6,6%	34.000	6,3%	36.000	5,9%
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>86.479</b>	17,2%	<b>90.322</b>	4,4%	<b>95.661</b>	5,9%	<b>100.144</b>	4,7%
Bruttomarge	74,23%	0,7 pp	73,84%	-0,4 pp	73,78%	-0,1 pp	73,56%	-0,2 pp
Ertrag aus Neubewertung	-12.237	-104,6%	-20.000	-63,4%	20.000	200,0%	40.000	100,0%
Ergebnis aus Entwicklung	-217	-200,9%	0	-100,0%	0	0,0%	0	0,0%
Ergebnis aus Verkauf	-146	-135,8%	-140	-4,1%	-141	-1,0%	-140	-0,7%
Vertriebskosten	1.049	449,2%	1.006	-4,1%	1.016	1,0%	1.009	-0,7%
Personalaufwand	17.480	4,5%	16.760	-4,1%	16.928	1,0%	16.814	-0,7%
Sonstige Aufwendungen	9.757	29,2%	9.355	-4,1%	9.449	1,0%	9.385	-0,7%
<b>EBITDA</b>	<b>45.593</b>	-65,0%	<b>43.061</b>	-5,6%	<b>88.127</b>	104,7%	<b>112.795</b>	28,0%
<b>EBITDA-Marge</b>	<b>39,14%</b>	<b>-295,9 pp</b>	<b>35,20%</b>	<b>-3,9 pp</b>	<b>67,97%</b>	<b>32,8 pp</b>	<b>82,85%</b>	<b>14,9 pp</b>
Abschreibungen	1.907	236,9%	1.900	-0,4%	2.000	5,3%	2.000	0,0%
<b>EBIT</b>	<b>43.686</b>	<b>-66,4%</b>	<b>41.161</b>	<b>-5,8%</b>	<b>86.127</b>	<b>109,2%</b>	<b>110.795</b>	<b>28,6%</b>
<b>EBIT-Marge</b>	<b>37,50%</b>	<b>-296,1 pp</b>	<b>33,65%</b>	<b>-3,8 pp</b>	<b>66,42%</b>	<b>32,8 pp</b>	<b>81,38%</b>	<b>15,0 pp</b>
Zinserträge	16.816	949,0%	2.500	-85,1%	1.000	-60,0%	1.000	0,0%
Zinsaufwand	80.469	5,1%	55.000	-31,7%	52.500	-4,5%	53.000	1,0%
Finanzergebnis	-63.653	-215,9%	-52.500	17,5%	-51.500	1,9%	-52.000	-1,0%
<b>Ergebnis v. Ertragssteuern (EBT)</b>	<b>-19.967</b>	<b>-118,2%</b>	<b>-11.339</b>	43,2%	<b>34.627</b>	405,4%	<b>58.795</b>	<b>69,8%</b>
EBT-Marge	-17,14%	-299,0 pp	-9,27%	7,9 pp	26,71%	36,0 pp	43,19%	16,5 pp
Steuern	-4.936	-126,4%	-2.977	39,7%	5.463	283,5%	10.867	98,9%
Steuerquote	24,72%	7,7 pp	26,26%	1,5 pp	15,78%	-10,5 pp	18,48%	2,7 pp
<b>Ergebnis n. Steuern</b>	<b>-15.031</b>	<b>-116,5%</b>	<b>-8.362</b>	44,4%	<b>29.164</b>	448,8%	<b>47.928</b>	<b>64,3%</b>
Anteile Dritter	296	-94,6%	3.500	1082,4%	5.000	42,9%	8.217	64,3%
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>-15.327</b>	<b>-117,9%</b>	<b>-11.862</b>	22,6%	<b>24.164</b>	303,7%	<b>39.711</b>	<b>64,3%</b>
Anzahl Aktien (verwässert in Mio.)	16,88	0,0%	20,68	22,5%	20,68	0,0%	20,68	0,0%
<b>Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>-0,91</b>	<b>-108,7%</b>	<b>-0,57</b>	<b>36,8%</b>	<b>1,17</b>	303,7%	<b>1,92</b>	<b>64,3%</b>

Quelle: Solventis Research, Peach Property Group AG

**Peach Property Group: Bilanz (in Tsd. €)**

	2022	yoY	2023e	yoY	2024e	yoY	2025e	yoY
<b>Aktiva</b>								
Kassenbestand	31.223	-13,0%	48.929	56,7%	51.864	6,0%	54.458	5,0%
Forderungen Lieferungen und Leistungen	45.282	72,7%	47.546	5,0%	50.399	6,0%	52.919	5,0%
Vorräte	34.031	-20,1%	35.733	5,0%	37.877	6,0%	39.770	5,0%
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	384	0,0%	384	0,0%	384	0,0%	384	0,0%
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>110.920</b>	<b>5,5%</b>	<b>132.591</b>	<b>19,5%</b>	<b>140.524</b>	<b>6,0%</b>	<b>147.531</b>	<b>5,0%</b>
Sachanlagen	2.631.317	2,5%	2.679.837	1,8%	2.688.783	0,3%	2.698.157	0,3%
Immaterielle Vermögenswerte	1.132	-20,8%	1.132	0,0%	1.132	0,0%	1.132	0,0%
Finanzanlagen	40.562	1955,9%	40.562	0,0%	40.562	0,0%	40.562	0,0%
Latente Steuern	12.836	-24,0%	12.836	0,0%	12.836	0,0%	12.836	0,0%
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>2.685.847</b>	<b>3,8%</b>	<b>2.734.367</b>	<b>1,8%</b>	<b>2.743.313</b>	<b>0,3%</b>	<b>2.752.687</b>	<b>0,3%</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.796.767</b>	<b>3,8%</b>	<b>2.866.958</b>	<b>2,5%</b>	<b>2.883.837</b>	<b>0,6%</b>	<b>2.900.217</b>	<b>0,6%</b>
Vermögen nicht fortgeführte Aktivitäten	1.192	-62,2%	1.192	0,0%	1.192	0,0%	1.192	0,0%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.797.959</b>	<b>3,8%</b>	<b>2.868.150</b>	<b>2,5%</b>	<b>2.885.029</b>	<b>0,6%</b>	<b>2.901.409</b>	<b>0,6%</b>
<b>Passiva</b>								
Gezeichnetes Kapital	455.597	3039,9%	20.680	-95,5%	20.680	0,0%	20.680	0,0%
Kapitalrücklage	53.420	-89,3%	551.337	932,1%	551.337	0,0%	551.337	0,0%
Gewinnrücklagen	428.787	-4,0%	416.925	-2,8%	441.090	5,8%	472.359	7,1%
Kumulierte übriges comprehensive income	129.610	65,5%	129.610	0,0%	129.610	0,0%	138.051	6,5%
<b>Eigenkapital ohne Anteile Fremdbesitz</b>	<b>1.067.414</b>	<b>2,7%</b>	<b>1.118.552</b>	<b>4,8%</b>	<b>1.142.717</b>	<b>2,2%</b>	<b>1.182.427</b>	<b>3,5%</b>
Anteile in Fremdbesitz	40.408	-3,9%	40.408	0,0%	40.408	0,0%	40.408	0,0%
<b>Eigenkapital mit Anteilen in Fremdbesitz</b>	<b>1.107.822</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.158.960</b>	<b>4,6%</b>	<b>1.183.125</b>	<b>2,1%</b>	<b>1.222.835</b>	<b>3,4%</b>
<b>Langfristige Schulden</b>								
Pensionsrückstellungen	2.176	-38,9%	2.285	5,0%	2.422	6,0%	2.543	5,0%
Übrige Rückstellungen	102	-55,5%	107	5,0%	114	6,0%	119	5,0%
Finanzverbindlichkeiten	1.400.711	2,9%	1.400.711	0,0%	1.400.711	0,0%	1.400.711	0,0%
Steuerverbindlichkeiten/Latente Steuern	114.408	-2,9%	120.128	5,0%	127.336	6,0%	133.703	5,0%
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>1.517.397</b>	<b>2,4%</b>	<b>1.523.231</b>	<b>0,4%</b>	<b>1.530.583</b>	<b>0,5%</b>	<b>1.537.076</b>	<b>0,4%</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>								
Übrige Rückstellungen	1.112	-16,0%	1.168	5,0%	1.238	6,0%	1.300	5,0%
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	6.820	91,9%	7.161	5,0%	7.591	6,0%	7.970	5,0%
Finanzverbindlichkeiten	133.300	52,5%	146.027	9,5%	130.771	-10,4%	100.399	-23,2%
Steuerverbindlichkeiten	1.902	-60,0%	1.997	5,0%	2.117	6,0%	2.223	5,0%
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	29.606	-17,2%	29.606	0,0%	29.606	0,0%	29.606	0,0%
Erhaltene Anzahlungen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>172.740</b>	<b>30,1%</b>	<b>185.959</b>	<b>7,7%</b>	<b>171.322</b>	<b>-7,9%</b>	<b>141.498</b>	<b>-17,4%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.797.959</b>	<b>3,8%</b>	<b>2.868.150</b>	<b>2,5%</b>	<b>2.885.029</b>	<b>0,6%</b>	<b>2.901.409</b>	<b>0,6%</b>
Schulden nicht fortgeführte Aktivitäten		n.m.	0	n.m.	0	0,0%	0	0,0%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.797.959</b>	<b>3,8%</b>	<b>2.868.150</b>	<b>2,5%</b>	<b>2.885.029</b>	<b>0,6%</b>	<b>2.901.409</b>	<b>0,6%</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: **04.04.2023, 10:15 Uhr**, erstmalige Veröffentlichung: **04.04.2023, 11:00 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
08.02.23	Ulf van Lengerich	Kaufen	47,00 CHF	19,30 CHF	12 Monate

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

Empfehlungsübersicht Research-Reports (01.04.22 - 31.03.23)		in %	Auftrags-research	in %
Kaufen	60	95,2%	51	81,0%
Halten	3	4,8%	3	4,8%
Verkaufen	0	0,0%	0	0,0%
Insgesamt		100,0%	54	85,7%

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 können (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, 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 Angebots situation 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, Dividendendiskontierungsmode und Peer-Group-Analyse) verwendet. 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 zukünftigen Zahlungsströme und durch den angewandten Diskontierungssatz bestimmt. Für das Excess-Return-Modell und das Dividendendiskontierungsmode 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.**