

<b>Kurs (CHF)</b>	<b>18,36</b>
Hoch / Tief 52 Wochen	64,40 / 17,98

### Schlüsseldaten

Land	Schweiz
Segment	SIX Swiss Exchange
WKN	A1C8PJ
ISIN	CH0118530366
Symbol	P6Z
Reuters	PEAN.S
Bloomberg	P6Z GR
Internet	www.peachproperty.com
Fiskaljahr	31/12
Rechnungslegungsstandard	IFRS
Tag der Erstnotiz	12. Nov. 2010
Marktkapitalisierung (Mio.)	310,0
Anzahl der Aktien (Mio.)	16,88
Streubesitz (Free Float)	54,3%
Free Float MarketCap (Mio.)	168,40
CAGR Mieteinnahmen (21 - '24e)	7,0%

<b>Bewertung (Multiplikatoren)</b>	<b>2021</b>	<b>2022e</b>	<b>2023e</b>	<b>2024e</b>
MarketCap/Betr. Ertrag	0,78	2,51	1,90	1,97
<b>Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)</b>	<b>1,5</b>	<b>162,2</b>	<b>108,6</b>	<b>22,7</b>
Dividendenrendite	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%

<b>Kennzahlen je Aktie (CHF)</b>	<b>2021</b>	<b>2022e</b>	<b>2023e</b>	<b>2024e</b>
<b>Gewinn je Aktie</b>	<b>12,50</b>	<b>0,11</b>	<b>0,17</b>	<b>0,81</b>
Dividende je Aktie	0,33	0,00	0,00	0,00
Buchwert je Aktie	66,37	62,66	60,10	60,91

<b>Finanzdaten (Tsd. CHF)</b>	<b>2021</b>	<b>2022e</b>	<b>2023e</b>	<b>2024e</b>
Mieteinnahmen	108.601	116.514	129.526	133.124
<b>Gesamterträge</b>	<b>397.838</b>	<b>123.722</b>	<b>162.876</b>	<b>157.710</b>
Betriebsergebnis (EBIT)	340.662	62.323	51.323	67.628
Netto-Finanzergebnis	-81.172	-59.004	-46.213	-46.770
Vorsteuergewinn (EBT)	259.490	3.319	5.110	20.858
<b>Nettogewinn (nach Minderheiten)</b>	<b>190.643</b>	<b>2.213</b>	<b>3.456</b>	<b>16.547</b>
Eigenkapital	1.120.427	1.225.069	1.228.525	1.245.072
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	40,1%	41,8%	41,5%	41,9%

### Großaktionäre

Ares	26,1%
Franciscus Zweegers	7,6%
Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)	4,5%
KreisSparkasse Biberach (durch LBBW Asset Mgmt.)	4,4%
Marius Barnett	3,1%

### Finanzkalender

Geschäftsbericht 2022	21. März 2023
Generalversammlung 2023	24. Mai 2023

### Analysten

Dipl.-Kfm. Stefan Scharff, CREA  
Christopher Mehl, MBA, CFA

E-Mail: [scharff@src-research.de](mailto:scharff@src-research.de)  
[mehl@src-research.de](mailto:mehl@src-research.de)

Internet: [www.src-research.de](http://www.src-research.de)  
[www.aktienmarkt-deutschland.de](http://www.aktienmarkt-deutschland.de)  
[www.aktienmarkt-international.de](http://www.aktienmarkt-international.de)  
[www.aktienmarkt-international.at](http://www.aktienmarkt-international.at)

## Platzierung einer Pflichtwandelanleihe sorgt für bessere Finanzposition, aber Bedingungen deutlich unter NAV und Kursziel – operatives Update mit reduzierter FFO Prognose und Dividendenverzicht – Buy bestätigt, Kursziel auf 45CHF reduziert

Das Unternehmen hat am Freitag bekanntgegeben, dass im Januar 2023 eine Pflichtwandelanleihe platziert wird, um den Abbau des Fremdkapitals zu beschleunigen. Die Anleihe wird eine dreimonatige Laufzeit haben und der Kupon beläuft sich auf 5% p.a, welcher ebenfalls in Form von neuen Aktien gezahlt wird. Somit werden zum Ende der Laufzeit rund 3,6 Mio. neue Aktien begeben, was etwa 21% der derzeitigen Aktienzahl entspricht. Der Nennwert der Pflichtwandelanleihe soll sich auf rund 106 Mio. CHF belaufen und der Ausgabepreis der Anleihe soll bei 60% liegen. Durch diesen Discount im Ausgabepreis ergibt sich somit ein Ausgabepreis für die neuen Aktien bei der Wandlung von rund 18 CHF, was auch dem derzeitigen Kursniveau entspricht. Zusammen mit der besicherten Finanzierung aus dem August und unter Einsatz von unserer Schätzung nach rund 20 Mio. CHF an Cash, soll mit den Erlösen die im Februar fällige Anleihe zurückgezahlt werden.

**Bedingt durch die makroökonomischen und geopolitischen Entwicklungen in den vergangenen Monaten, welche sich auch auf den Kapitalmarkt und die Entwicklung der Aktie deutlich niedergeschlagen haben und auch die Finanzierungsmöglichkeiten für alle Marktteilnehmer sehr deutlich erschweren, sind die Konditionen der Wandelanleihe und der entsprechenden Wandlung hinsichtlich des NAVs und auch unseres bisherigen Kursziels für uns eher unerfreulich und deutlich unter Wert.** Der EPRA NTA je Aktie soll pro-forma um rund 10% durch die Platzierung von 69,50 CHF zum Halbjahr auf rund 62,50 CHF sinken. **Auf der anderen Seite verbessert sich durch die Maßnahme das Finanzprofil und die Bilanz der Gesellschaft deutlich, was in den aktuell sehr anspruchsvollen Zeiten einen wichtigen Faktor für jeden Immobilienbestandhalter darstellt.** Durch die Rückzahlung der im Februar fälligen Anleihe weist das Fälligkeitsprofil der Gesellschaft keine nennenswerten Fälligkeiten bis ins Jahr 2025 auf und ist somit im Vergleich zu vielen anderen Unternehmen recht anspruchslos. Auch der LTV wird nach der Platzierung der Pflichtwandelanleihe wieder unter die 50% Marke fallen und bei rund 49,4% liegen. Zusätzlich wird nur ein geringer Teil der vorhandenen Liquidität zur Rückzahlung benötigt, wodurch weiterhin ein höheres Liquiditätspolster vorhanden ist.

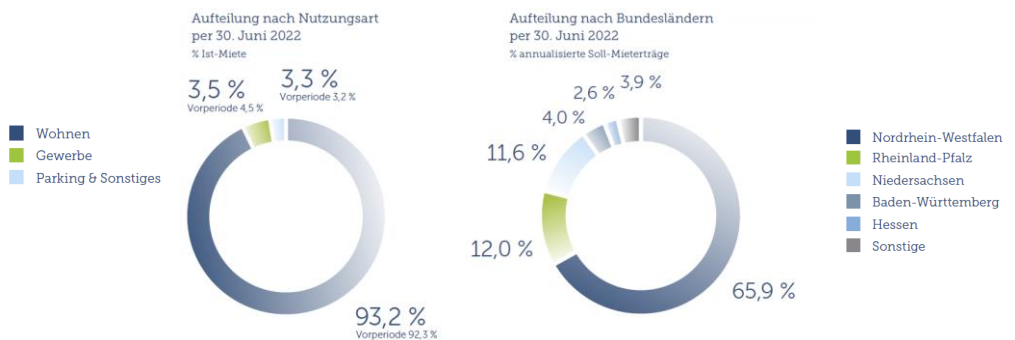
Neben der News auf der Finanzierungsseite hat das Management ebenfalls ein operatives Update gegeben. Hier sieht Peach aufgrund einer beschleunigten Steigerung der Mieteinnahmen die Mieterlöse zum Jahresende nunmehr am oberen Ende der Prognose von 113 Mio. CHF bis 117 Mio. CHF. Auf der anderen Seite führen deutlich erhöhte Instandhaltungskosten, sowie höhere Betriebs- und Finanzierungskosten zu einer Verringerung der FFO-Prognose. Diese wird nunmehr auf rund 16 Mio. CHF beziffert, was unter dem ursprünglich erwarteten Korridor von 18 Mio. CHF bis 21 Mio. CHF liegt. Um für zusätzliche Liquidität für die kommenden Jahre zu sorgen, will das Management ausserdem einen Dividendenverzicht für das Geschäftsjahr 2022 vorschlagen. Hinsichtlich der Portfoliobewertung wird für das Gesamtjahr basierend auf ersten Indikatoren der Bewerter nunmehr mit einem nahezu neutralen Bewertungsergebnis gerechnet, da im zweiten Halbjahr ein Bewertungsrückgang in ähnlicher Größenordnung der Aufwertung des ersten Halbjahres erwartet wird. Wir hatten hier auch aufgrund der zahlreichen fertiggestellten Renovierungen mit einem positiveren Ergebnis gerechnet.

**Während die Platzierung der Anleihe für deutlich mehr finanzielle Sicherheit sorgt, wirken sich die Konditionen derer negativ auf unsere Bewertung aus. Ausserdem haben wir unsere GuV bezüglich des laufenden Jahres und der kommenden Jahre überarbeitet, welche wir mit einem negativeren Ausblick auch entsprechend reduziert haben. Entsprechend der Meldung vom Freitag, der angepassten GuV und der aktuellen Marktbedingungen reduzieren wir ebenfalls unser Kursziel von 64,00 CHF auf nunmehr 45,00 CHF und bestätigen unser Buy Rating.**

## Peach Property Group AG

<b>Branche:</b>	Immobilien	<b>Vorstand Peach Property Group AG</b>
<b>Segment:</b>	Wohnen	Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)
<b>Region:</b>	Deutschland/ Schweiz	Thorsten Arsan
		Dr. Andreas Steinbauer
<b>Hauptsitz:</b>	Zürich	
<b>Gründung:</b>	2006	<b>Verwaltungsrat Peach Property Group AG</b>
<b>Mitarbeiter:</b>	219	Reto A. Garzetti (Präsident)
		Peter E. Bodmer
<b>IR Kontakt:</b>		Dr. Christian De Prati
Stefan Feller, CFA		Kurt Hardt
stefan.feller@peachproperty.com		Klaus Schmitz
+41 44 485 50 00		

Die Peach Property Group ist ein führender Immobilieninvestor und -entwickler mit Hauptsitz in Zürich und einer deutschen Tochtergesellschaft in Köln. Kernmarkt des Unternehmens ist Deutschland, wo 97% des Portfolios liegt. Die Aktivitäten der Gesellschaft umfassen die gesamte Wertschöpfungskette von der Standortevaluation über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung von Projekten. Das Bestandsgeschäft hat in den letzten Jahren sukzessive an Bedeutung gewonnen und machte zuletzt zum 30.06.2022 rund 98% des gesamten Marktwerts des Portfolios aus. Hierbei konzentriert man sich auf Objekte typischerweise in B- und C-Lagen im Einzugskreis von Ballungsräumen, bei denen sich mittels aktivem Asset-Management und einer Reduzierung der Leerstände steigende Mieteinnahmen und somit attraktive Renditen erwirtschaften lassen. Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, ein deutscher Wohnimmobilienbestandhalter zu sein und somit Projektentwicklungsrisiken zu vermeiden oder diese zumindest zu minimieren. Wesentliche Wohnimmobilien-Cluster sind bereits in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Niedersachsen und in Baden-Württemberg entstanden.



Der Anteil des Bestandsportfolios liegt per 1H 2022 bei rund 98%. Davon entfallen mehr als 93% auf den Anteil Wohnen. Das Portfolio weist zum 30.06.2022 einen Leerstand von rund 7,6% aus, welcher ohne die derzeit in Sanierung befindenden Objekte lediglich bei 2,5% liegt. Ende 2016 lag der Bestand des Portfolios bei rund 3.150 Wohneinheiten. Am 15. März 2017 erwarb Peach ein weiteres Portfolio mit 1.114 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, im Juli weitere 85 Wohnungen in Mülheim an der Ruhr, im September 266 Wohneinheiten in Bochum und Hamm sowie 273 Einheiten in Kaiserslautern und Saarbrücken. Im November wurden 1.109 Wohneinheiten im Großraum Bielefeld erworben und im Dezember konnten zwei weitere Transaktionen, 793 Wohneinheiten in Hessen und Thüringen sowie 172 Wohneinheiten in Bochum, vermeldet werden. Somit hat sich der Bestand in 2017 mehr als verdoppelt und lag zum Jahresende bei rund 7.000 Wohneinheiten und somit weit über dem gesteckten Ziel von 5.000 Wohneinheiten. Mit dem Ankauf von u.a. weiteren 1.066 Einheiten in Baden-Württemberg im Mai 2018 ist das Portfolio zum Halbjahr 2019 auf 8.800 Einheiten gestiegen. Im September folgte der Zukauf von über 3.650 Wohnungen, womit das mittelfristige Ziel von 11.000 Einheiten bereits in 2019 erreicht wurde. Im November stieg der Bestand durch einen weiteren Zukauf auf rund 13.000 Einheiten. Im Juli 2020 konnte die bis dato größte Transaktion der Firmengeschichte mit 5.450 Einheiten vermeldet werden. Nur wenig später, im September 2020 wurden weitere 4.800 Einheiten erworben. Im Mai 2021 wurden weitere 4.500 Einheiten erworben, wodurch der Bestand nunmehr bereits auf rund 27.500 Einheiten gewachsen ist. Die jährliche Sollmiete ist somit auf rund 135 Mio. CHF angestiegen. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens liegt zum Halbjahr 2022 bei 40,6%. Der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz liegt derzeit bei rund 2,5%. Für das laufende Jahr geht das Unternehmen von einem Anstieg der Mieteinnahmen auf das obere Ende eines Korridors zwischen 113 Mio. CHF und 117 Mio. CHF aus. Der FFO soll zum Jahresende 2022 bei rund 16 Mio. CHF liegen.

Quelle: Unternehmensdaten, SRC Research

## Peach Property Group AG

31/12 IFRS (CHF '000)	2019	2020	2021	2022e	2023e	2024e	CAGR 2021 - 2024e
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	7.255	180	0	4.268	29.667	23.411	
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	38.915	54.748	108.601	116.514	129.526	133.124	7,0%
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	113.565	157.786	288.319	2.351	3.541	865	
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	472	387	441	0	0	0	
Übriger Betriebsertrag	527	483	477	589	142	310	
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>160.734</b>	<b>213.584</b>	<b>397.838</b>	<b>123.722</b>	<b>162.876</b>	<b>157.710</b>	<b>-26,5%</b>
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-1.765	1.115	232	-2.433	-25.517	-19.308	
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-10.747	-14.184	-28.784	-30.587	-30.547	-31.583	
Verlust aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	0	0	-157	0	0	
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-141	-1.594	0	0	-27.458	-8.553	
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	0	500	0	0	0	0	
Personalaufwand	-11.322	-13.424	-18.089	-18.447	-19.241	-20.355	
Marketing- und Vertriebsaufwand	-287	-310	-206	-345	-410	-524	
Übriger Betriebsaufwand	-6.079	-6.248	-8.641	-7.519	-6.355	-7.656	
Abschreibungen und Amortisationen	-566	-876	-1.688	-1.911	-2.025	-2.103	
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-30.907</b>	<b>-35.021</b>	<b>-57.176</b>	<b>-61.399</b>	<b>-111.553</b>	<b>-90.082</b>	<b>16,4%</b>
Aufwand-Ertragsquote	-19,2%	-16,4%	-14,4%	-49,6%	-68,5%	-57,1%	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>129.827</b>	<b>178.563</b>	<b>340.662</b>	<b>62.323</b>	<b>51.323</b>	<b>67.628</b>	<b>-41,7%</b>
Finanzertrag	115	4.389	1.735	4.120	5.227	5.565	
Finanzaufwand	-20.267	-29.598	-82.907	-63.124	-51.440	-52.335	
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>109.675</b>	<b>153.354</b>	<b>259.490</b>	<b>3.319</b>	<b>5.110</b>	<b>20.858</b>	<b>-56,8%</b>
Vorsteuermarge	68,2%	71,8%	65,2%	2,7%	3,1%	13,2%	
Ertragssteuern	-18.671	-26.072	-58.292	-865	-1.244	-3.586	
Steuerquote	17,0%	17,0%	22,5%	26,1%	24,3%	17,2%	
<b>Nettogewinn vor Anteile Dritter</b>	<b>91.004</b>	<b>127.282</b>	<b>201.198</b>	<b>2.454</b>	<b>3.866</b>	<b>17.272</b>	
Nicht beherrschende Anteile Dritter	3.322	7.850	10.555	241	410	725	
<b>Nettogewinn nach Anteile Dritter</b>	<b>87.682</b>	<b>119.432</b>	<b>190.643</b>	<b>2.213</b>	<b>3.456</b>	<b>16.547</b>	
Netto-Marge	54,6%	55,9%	47,9%	1,8%	2,1%	10,5%	
Anzahl der Aktien (Tsd.)	6.589	12.495	16.882	19.552	20.442	20.442	
Ergebnis je Aktie (CHF)	<b>14,68</b>	<b>15,26</b>	<b>12,50</b>	<b>0,11</b>	<b>0,17</b>	<b>0,81</b>	
Dividende je Aktie	0,00	0,30	0,33	0,00	0,00	0,00	
Buchwert je Aktie (CHF)	59,12	60,41	66,37	62,66	60,10	60,91	
<b>Eigenkapital (inklusive Hybridanleihe)</b>	<b>389.564</b>	<b>754.862</b>	<b>1.120.427</b>	<b>1.225.069</b>	<b>1.228.525</b>	<b>1.245.072</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.206.377</b>	<b>2.224.487</b>	<b>2.794.043</b>	<b>2.929.256</b>	<b>2.957.712</b>	<b>2.974.259</b>	
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	32,3%	33,9%	40,1%	41,8%	41,5%	41,9%	
RoE nach Steuern	26,3%	22,2%	21,5%	0,2%	0,3%	1,4%	

## SRC Research

### - Der Spezialist für Finanz- und Immobilienaktien -

SRC - Scharff Research und Consulting GmbH

Klingerstr. 23

D-60313 Frankfurt am Main

Germany

Fon: +49 (0)69/ 400 313-79

Mail: mehl@src-research.de

Internet: www.src-research.de

### Rating Chronik

Unternehmen	Datum	Rating	damaliger Kurs	damaliges Kursziel
Peach Property Group AG	30. August 2022	Buy	SFr. 30,15	SFr. 64,00
Peach Property Group AG	25. Juli 2022	Buy	SFr. 36,00	SFr. 64,00
Peach Property Group AG	29. März 2022	Buy	SFr. 58,80	SFr. 73,00
Peach Property Group AG	2. Februar 2022	Buy	SFr. 58,00	SFr. 71,00
Peach Property Group AG	12. Oktober 2021	Buy	SFr. 62,00	SFr. 71,00
Peach Property Group AG	31. August 2021	Accumulate	SFr. 63,20	SFr. 69,00
Peach Property Group AG	31. Mai 2021	Accumulate	SFr. 58,80	SFr. 65,00
Peach Property Group AG	31. März 2021	Accumulate	SFr. 50,00	SFr. 54,00
Peach Property Group AG	9. Februar 2021	Buy	SFr. 44,30	SFr. 52,00
Peach Property Group AG	22. September 2020	Buy	SFr. 41,00	SFr. 50,00
Peach Property Group AG	25. August 2020	Buy	SFr. 41,00	SFr. 50,00
Peach Property Group AG	30. Juli 2020	Buy	SFr. 39,70	SFr. 50,00
Peach Property Group AG	2. April 2020	Buy	SFr. 30,70	SFr. 44,00

### Wichtige Hinweise:

Der in dieser Studie genannte Kurs der Peach Property Group AG entspricht dem Schlusskurs vom 9. Dezember 2022. Die Peach Property Group AG hat SRC Research mit der Research-Betreuung des Unternehmens beauftragt.

**Disclaimer** © 2022 Herausgeber: SRC-Scharff Research und Consulting GmbH (Kurzname: SRC Research), Klingerstr. 23, D-60313 Frankfurt am Main. Alle Rechte vorbehalten.

Obwohl die in dieser Veröffentlichung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH enthaltenen Informationen aus sorgfältig ausgesuchten Quellen stammen, die wir für zuverlässig und vertrauenswürdig halten, können wir nicht für die Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen garantieren. Jede in dieser Veröffentlichung geäußerte Meinung gibt das gegenwärtige Werturteil des Autors wieder und entspricht nicht notwendigerweise der Meinung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH und/oder eines Stellvertreters oder Mitarbeiters. Die in dem Bericht wiedergegebenen Meinungen und Einschätzungen können ohne Ankündigung geändert werden. In dem vom Gesetz erlaubten Umfang übernehmen weder der Autor noch die SRC-Scharff Research und Consulting GmbH irgendeine Haftung für die Verwendung dieses Dokuments oder seines Inhalts. Der Bericht dient nur zu Informationszwecken und stellt kein Angebot oder eine Aufforderung, einen Rat oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf der genannten Wertpapiere dar und ist auch nicht als solches auszulegen. Privatkunden sollten sich beraten lassen und sich darüber bewusst sein, dass die Preise und Erträge von Wertpapieren ebenso fallen wie steigen können und dass in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der genannten Wertpapiere keine Zusicherungen oder Garantien gegeben werden können. Der Autor und die SRC-Scharff Research und Consulting GmbH und/oder Stellvertreter oder Mitarbeiter verpflichten sich auf freiwilliger Basis, keine Long- oder Short-Positionen der in diesem Bericht genannten Wertpapiere zu halten und auch keine Optionen oder andere optionsähnliche Instrumente (derivative Instrumente) zu halten, die als Basis in dieser Studie besprochenen Aktien zum Gegenstand haben.

Nachdruck, Weiterverbreitung sowie Veröffentlichung dieses Berichts und seines Inhalts im Ganzen oder in Teilen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH gestattet. Mit der Annahme dieses Dokuments erklären Sie sich damit einverstanden, an die vorstehenden Bestimmungen gebunden zu sein und unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die jederzeit im Internet auf unserer Homepage [www.src-research.de](http://www.src-research.de) abrufbar sind, gelesen, verstanden und akzeptiert zu haben.