

Kurs (CHF)	62,00
Hoch / Tief 52 Wochen	66,00 / 38,40

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.)	842,8
Anzahl der Aktien (Mio.)	13,59
Streubesitz (Free Float)	53,1%
Free Float MarketCap (Mio.)	447,36
CAGR pre-tax profit ('20 - '23e)	-12,5%

Bewertung (Multiplikatoren)	2020	2021e	2022e	2023e
MarketCap/Betr. Ertrag	3,95	2,91	3,95	4,01
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	4,1	5,5	13,9	11,7
Dividendenrendite	0,5%	0,9%	1,2%	1,5%

Kennzahlen je Aktie (CHF)	2020	2021e	2022e	2023e
Gewinn je Aktie	15,26	11,27	4,48	5,29
Dividende je Aktie	0,30	0,55	0,75	0,90
Buchwert je Aktie	60,41	67,16	71,07	75,58

Finanzdaten (Tsd. CHF)	2020	2021e	2022e	2023e
Mieteinnahmen	54.748	111.853	135.441	145.634
Gesamterträge	213.584	289.187	213.377	210.132
Betriebsergebnis (EBIT)	178.563	238.623	132.852	145.765
Netto-Finanzergebnis	-25.209	-44.146	-45.737	-42.890
Vorsteuergewinn (EBT)	153.354	194.477	87.115	102.875
Nettogewinn (nach Minderheiten)	119.432	153.853	71.964	84.959
Eigenkapital	754.862	1.084.966	1.148.046	1.220.890
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	33,9%	38,3%	39,3%	39,2%

Großaktionäre

Ares	26,8%
Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)	5,4%
ZBG Capital	5,2%
Kreissparkasse Biberach (durch LBBW Asset Mgmt.)	5,0%
VAL Global Inc.	4,6%

Finanzkalender

Geschäftsbericht 2021	29. März 2022
Hauptversammlung 2022	20. Mai 2022

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

E-Mail	scharff@src-research.de
	mehl@src-research.de

Internet	www.src-research.de
	www.aktienmarkt-deutschland.de
	www.aktienmarkt-international.de
	www.aktienmarkt-international.at

Rating Upgrade durch S&P sollte in den kommenden Jahren zu besseren Finanzierungskonditionen führen und FFO steigern – Kursziel auf 71 CHF erhöht, Rating auf Buy angehoben

Das Unternehmen hat am gestrigen Abend ein Rating Upgrade durch S&P Global Ratings bekannt gegeben. Zum einen wurde das Emittentenrating von B+ auf BB- mit einem stabilen Ausblick erhöht, zum anderen wurde das Emissionsrating für vorrangige, unbesicherte Anleihen von BB- auf BB heraufgestuft.

Wir sehen dies als sehr erfreulich weiteren Schritt und gehen davon aus, dass die Gesellschaft mit weiterem Wachstum und einer weiteren Optimierung der Finanzposition auch mittelfristig noch mit weiteren Upgrades der Ratings rechnen kann. Das bessere Rating sollte in den kommenden Jahren den Zinsaufwand deutlich reduzieren können. Dies sollte sich zum einen bei der Verzinsung zukünftiger neuer Fremdkapitalinstrumenten niederschlagen, zum anderen aber auch zu deutlichen Ersparnissen bei der geplanten Refinanzierung der beiden Unternehmensanleihen führen, welche ab November 2022 erstmals rückzahlbar sind.

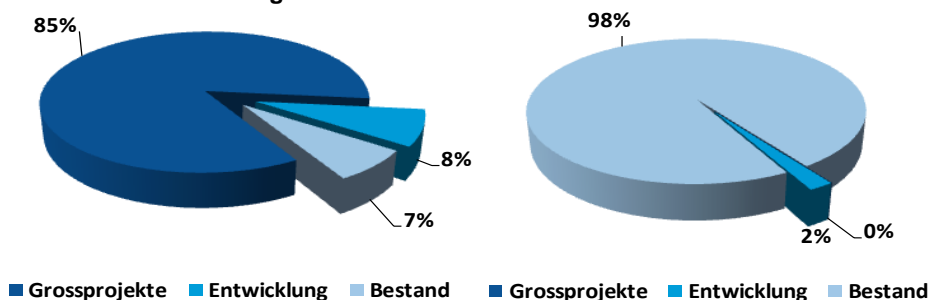
Folglich gehen wir von einem positiven Effekt auf das Ergebnis und den FFO der kommenden Jahre aus, vor allem ab 2023. Aufgrund der besseren Erwartungen und dem weiterhin sehr positiven Ausblick was die weitere Entwicklung der Gesellschaft betrifft, erhöhen wir unser Kursziel von 69,00 CHF auf nunmehr 71,00 CHF. Bei einem Upside von nunmehr 15% erhöhen wir ebenfalls unser Rating von Accumulate auf Buy.

Peach Property Group AG

Branche:	Immobilien	Vorstand Peach Property Group AG
Segment:	Wohnen	Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)
Region:	Deutschland/ Schweiz	Thorsten Arsan
		Dr. Andreas Steinbauer
Hauptsitz:	Zürich	
Gründung:	2006	Verwaltungsrat Peach Property Group AG
Mitarbeiter:	160	Reto A. Garzetti (Präsident)
		Peter E. Bodmer
IR Kontakt:		Dr. Christian De Prati
Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)		Kurt Hardt
Thorsten Arsan (CFO)		
investors@peachproperty.com		

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 99% 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 30.06.2021 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.

Änderung der Portfoliostruktur 2011 vs. 2020*



* auf Basis Bewertungen von Wüest Partner per 31.12.2011 bzw. 31.12.2019

Der Anteil des Bestandsportfolios liegt per FY 2020 bei rund 98%. Davon entfallen rund 92% auf den Anteil Wohnen. Das Portfolio weist zum 30.06.2021 einen Leerstand von rund 7,5% aus, welcher ohne die derzeit in Sanierung befindenden Objekte lediglich bei 2,1% 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 27.500 Einheiten gewachsen ist. Die jährliche Sollmiete ist somit auf über 139 Mio. CHF angestiegen. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens liegt zum Halbjahr 2021 bei 37,7%. Der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz liegt derzeit bei 2,7%. Das Unternehmen hat mit einem Vorsteuergewinn von 153 Mio. CHF im zurückliegenden Geschäftsjahr ein neues Rekordniveau erreicht. Dies entspricht einem Anstieg von rund 40% gegenüber der Vorjahresperiode. Wir gehen davon aus, dass dies im laufenden Jahr noch einmal übertroffen werden kann.

Quelle: Unternehmensdaten, SRC Research

Peach Property Group AG

31/12 IFRS (CHF '000)	2017	2018	2019	2020	2021e	2022e	2023e	CAGR 2020 - 2023e
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	55.617	28.378	7.255	180	0	28.634	9.575	
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	16.264	29.644	38.915	54.748	111.853	135.441	145.634	
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	42.620	59.425	113.565	157.786	175.896	48.713	54.781	
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	0	472	387	402	0	0	
Übriger Betriebsertrag	1.357	2.260	527	483	1.036	589	142	
Betrieblicher Ertrag	115.858	119.707	160.734	213.584	289.187	213.377	210.132	-0,5%
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-44.276	-20.805	-1.765	1.115	-976	-24.175	-5.083	
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-5.589	-8.987	-10.747	-14.184	-24.933	-30.187	-32.043	
Verlust aus Verkauf Renditeliegenschaften	-200	0	0	0	0	0	0	
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-1.740	-4.379	-141	-1.594	-835	-652	-46	
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	250	-500	0	500	-15	0	0	
Personalaufwand	-6.020	-8.403	-11.322	-13.424	-17.235	-17.964	-18.766	
Marketing- und Vertriebsaufwand	-525	-247	-287	-310	-574	-487	-400	
Übriger Betriebsaufwand	-6.262	-5.040	-6.079	-6.248	-4.587	-5.471	-6.355	
Abschreibungen und Amortisationen	-160	-197	-566	-876	-1.409	-1.589	-1.674	
Betriebsaufwand	-64.522	-48.558	-30.907	-35.021	-50.564	-80.525	-64.367	22,5%
Aufwand-Ertragsquote	-55,7%	-40,6%	-19,2%	-16,4%	-17,5%	-37,7%	-30,6%	
Betriebsergebnis (EBIT)	51.336	71.149	129.827	178.563	238.623	132.852	145.765	-6,5%
Finanzertrag	11.919	511	115	4.389	2.589	4.120	5.227	
Finanzaufwand	-10.553	-14.786	-20.267	-29.598	-46.735	-49.857	-48.117	
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	-1.154	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	51.548	56.874	109.675	153.354	194.477	87.115	102.875	-12,5%
Vorsteuermarge	44,5%	47,5%	68,2%	71,8%	67,2%	40,8%	49,0%	
Ertragssteuern	-9.624	-11.555	-18.671	-26.072	-33.061	-14.810	-17.489	
Steuerquote	-18,7%	-20,3%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	
Nettogewinn vor Anteile Dritter	41.924	45.319	91.004	127.282	161.416	72.305	85.386	-12,5%
Nicht beherrschende Anteile Dritter	29	-132	3.322	7.850	7.563	341	427	
Nettogewinn nach Anteile Dritter	41.895	45.451	87.682	119.432	153.853	71.964	84.959	-10,7%
Netto-Marge	36,2%	38,0%	54,6%	55,9%	53,2%	33,7%	40,4%	
Anzahl der Aktien (Tsd.)	5.443	5.488	6.589	12.495	16.154	16.154	16.154	
Ergebnis je Aktie (CHF)	7,32	7,48	14,68	15,26	11,27	4,48	5,29	-29,8%
Dividende je Aktie	0,00	0,00	0,00	0,30	0,55	0,75	0,90	
Buchwert je Aktie (CHF)	47,49	54,89	59,12	60,41	67,16	71,07	75,58	
Eigenkapital (inklusive Hybridanleihe)	258.506	301.252	389.564	754.862	1.084.966	1.148.046	1.220.890	
Bilanzsumme	621.806	820.565	1.206.377	2.224.487	2.834.618	2.919.467	3.114.887	
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	41,6%	36,7%	32,3%	33,9%	38,3%	39,3%	39,2%	
RoE nach Steuern	20,6%	16,2%	26,3%	22,2%	17,5%	6,5%	7,2%	

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	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 11. Oktober 2021. Die Peach Property Group AG hat SRC Research mit der Research-Betreuung des Unternehmens beauftragt.

Disclaimer © 2021 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 Wertpapieren zu halten und auch keine Optionen oder andere optionsähnliche Instrumente (derivative Instrumente) zu halten, die als Basis die 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 abrufbar sind, gelesen, verstanden und akzeptiert zu haben.