

Kurs (CHF) **36,00**
Hoch / Tief 52 Wochen 66,60 / 31,80

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.) 607,8
Anzahl der Aktien (Mio.) 16,88
Streubesitz (Free Float) 50,8%
Free Float MarketCap (Mio.) 308,74
CAGR Mieteinnahmen ('21 - '24e) 12,9%

Bewertung (Multiplikatoren)	2021	2022e	2023e	2024e
MarketCap/Betr. Ertrag	1,53	2,30	2,61	2,42
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	2,9	5,7	6,1	5,4
Dividendenrendite	0,9%	1,4%	1,7%	2,1%

Kennzahlen je Aktie (CHF)	2021	2022e	2023e	2024e
Gewinn je Aktie	12,50	6,32	5,91	6,67
Dividende je Aktie	0,33	0,50	0,60	0,75
Buchwert je Aktie	66,37	72,36	77,77	83,84

Finanzdaten (Tsd. CHF)	2021	2022e	2023e	2024e
Mieteinnahmen	108.601	126.357	141.985	156.124
Gesamterträge	397.838	264.036	233.147	251.628
Betriebsergebnis (EBIT)	340.662	182.244	167.403	182.723
Netto-Finanzergebnis	-81.172	-52.004	-46.213	-46.770
Vorsteuergewinn (EBT)	259.490	130.240	121.190	135.953
Nettogewinn (nach Minderheiten)	190.643	106.769	99.795	112.571
Eigenkapital	1.120.427	1.221.625	1.312.979	1.415.420
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	40,1%	41,9%	41,9%	42,5%

Großaktionäre

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

Finanzkalender

1H 2022 report 30. August 2022
SRC Forum Financials & Real Estate 13. September 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

Erfreuliche Entwicklung im Portfolio und auf der Finanzierungsseite in 1H 2022 – Guidance bestätigt und Ausblick positiv, aber veränderte Marktfaktoren reduzieren Kursziel auf 64,00 CHF, Buy bestätigt

Das Unternehmen hat heute erste Einblicke zu den Entwicklungen im ersten Halbjahr veröffentlicht und konnte hierbei über weitere operative Fortschritte berichten und die Gesamtjahresprognose bestätigen. Auf der Vermietungsseite gelang es der Gesellschaft mit rund 1.800 Neuvermietungen im ersten Halbjahr einen neuen Rekordwert zu erreichen. Hierbei lag außerdem die durchschnittliche Quadratmetermiete um mehr als 15% über der durchschnittlichen Bestandsmiete zum Jahresende. Insgesamt gelang es dem Unternehmen in den ersten sechs Monaten bei rund 5.000 Einheiten eine Mietanpassung zu erzielen und mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete unterhalb der durchschnittlichen Marktmiete sehen wir hier auch noch weiteres deutliches Potenzial. Der Leerstand konnte im Gesamtportfolio seit Jahresbeginn um rund 0,3% reduziert werden. Auch hinsichtlich der Sanierungen von Bestandsobjekten konnte Peach im ersten Halbjahr gut voranschreiten. Insgesamt wurden hier rund 1.400 Einheiten saniert, was ebenfalls einem Rekordwert entspricht. Hiervon wurden rund 15% außerdem energetisch saniert. Durch die hohe Schlagzahl der Sanierungen konnte die Gesellschaft bereits wieder für weiteres Wachstumspotenzial für das laufende Halbjahr und 2023 sorgen, da diese Einheiten nunmehr in die Vermietung gehen können. Unter anderem durch die getätigten Investitionen sollte sich der Portfoliowert laut Unternehmen zum Halbjahr durch Neubewertungen um rund 3% erhöhen, wodurch sich der NTA je Aktie zum Halbjahr in Richtung der 70,00 CHF Marke steigern sollte und der LTV sich entsprechend verringert und der Zielmarke von 50% weiter annähert. Beim letzten Entwicklungsprojekt der Gesellschaft, der Peninsula Wädenswil, konnten inzwischen bereits 12 der insgesamt 56 Wohneinheiten verkauft werden, was einem Verkaufsvolumen von über 30 Mio. CHF entspricht.

Auch auf der Finanzierungsseite konnte über positive Entwicklungen berichtet werden. So konnten hier weitere rund 19 Mio. Euro der im Februar 2023 fälligen Anleihe zu einem Discountpreis von 94% vorzeitig zurückgekauft werden und der ausstehende Betrag beläuft sich nunmehr noch auf rund 180 Mio. Euro. Auch hinsichtlich der Refinanzierung dieses Restbetrags konnten bereits Schritte eingeleitet werden. Hier dienen eine bereits zugesagte besicherte Finanzierung von rund 90 Mio. Euro und eine weitere geplante besicherte Finanzierung für weitere Flexibilität und Entlastung.

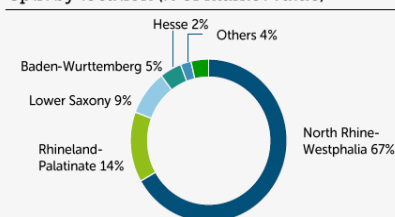
Die operativen Fortschritte des ersten Halbjahres sind sehr erfreulich und bestätigen den guten Wachstumskurs der Gesellschaft. Wir gehen davon aus, dass sich dies auch erwartungsgemäß im Zahlenwerk zum Halbjahr, welches am 30. Augusts veröffentlicht wird, niederschlägt und behalten deshalb unsere Gesamtjahreserwartung bei. Peach hat ebenfalls die Guidance für das Gesamtjahr erneut bekräftigt. Nichtsdestotrotz sehen wir für den Gesamtmarkt aufgrund der derzeitigen geopolitischen und wirtschaftlichen Bedingungen ein erhöhtes Risiko und Zinsniveau, welches sich auch auf die Bewertung der Peach Aktie auswirkt. Wir reduzieren deshalb unser Kursziel von 73,00 CHF auf nunmehr 64,00 CHF und bekräftigen unser Buy Rating für die Aktie.

Peach Property Group AG

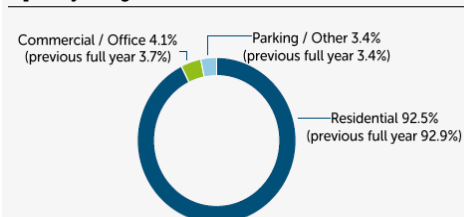
Branche:	Immobilien	Vorstand Peach Property Group AG
Segment:	Wohnen	Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)
Region:	Deutschland/ Schweiz	Thorsten Arsan
		Dr. Andreas Steinbauer
Hauptsitz:	Zürich	
Gründung:	2006	Verwaltungsrat Peach Property Group AG
Mitarbeiter:	194	Reto A. Garzetti (Präsident)
		Peter E. Bodmer
IR Kontakt:		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 31.12.2021 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 Wohnimmobilienbestandshalter 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.

Split by location (% of market value)



Split by usage (% of rental income)



Der Anteil des Bestandsportfolios liegt per FY 2020 bei rund 98%. Davon entfallen rund 93% auf den Anteil Wohnen. Das Portfolio weist zum 31.12.2021 einen Leerstand von rund 8,0% aus, welcher ohne die derzeit in Sanierung befindenden Objekte lediglich bei 3,2% 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 138 Mio. CHF angestiegen. Die Eigenkapitalquote des Unternehmens liegt zum Jahresende 2021 bei 40,1%. Der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz liegt derzeit bei 2,5%. Für das laufende Jahr geht das Unternehmen von einem Anstieg der Mieteinnahmen auf einen Bereich zwischen 122 Mio. CHF und 125 Mio. CHF aus. Der FFO soll zum Jahresende 2022 zwischen 18 Mio. CHF und 21 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	28.634	9.575	5.416	
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	38.915	54.748	108.601	126.357	141.985	156.124	12,9%
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	113.565	157.786	288.319	108.456	81.445	89.778	
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	472	387	441	0	0	0	
Übriger Betriebsertrag	527	483	477	589	142	310	
Betrieblicher Ertrag	160.734	213.584	397.838	264.036	233.147	251.628	-14,2%
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-1.765	1.115	232	-24.175	-5.083	-2.455	
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-10.747	-14.184	-28.784	-31.443	-32.630	-35.557	
Verlust aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	0	0	0	0	0	
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-141	-1.594	0	0	0	0	
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	-5.471	-6.355	-7.656	
Abschreibungen und Amortisationen	-566	-876	-1.688	-1.911	-2.025	-2.358	
Betriebsaufwand	-30.907	-35.021	-57.176	-81.792	-65.744	-68.905	6,4%
Aufwand-Ertragsquote	-19,2%	-16,4%	-14,4%	-31,0%	-28,2%	-27,4%	
Betriebsergebnis (EBIT)	129.827	178.563	340.662	182.244	167.403	182.723	-18,7%
Finanzertrag	115	4.389	1.735	4.120	5.227	5.565	
Finanzaufwand	-20.267	-29.598	-82.907	-56.124	-51.440	-52.335	
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	109.675	153.354	259.490	130.240	121.190	135.953	-19,4%
Vorsteuermarge	68,2%	71,8%	65,2%	49,3%	52,0%	54,0%	
Ertragssteuern	-18.671	-26.072	-58.292	-23.130	-20.985	-22.870	
Steuerquote	-17,0%	-17,0%	-22,5%	-17,8%	-17,3%	-16,8%	
Nettogewinn vor Anteile Dritter	91.004	127.282	201.198	107.110	100.205	113.083	-17,5%
Nicht beherrschende Anteile Dritter	3.322	7.850	10.555	341	410	512	
Nettogewinn nach Anteile Dritter	87.682	119.432	190.643	106.769	99.795	112.571	-16,1%
Netto-Marge	54,6%	55,9%	47,9%	40,4%	42,8%	44,7%	
Anzahl der Aktien (Tsd.)	6.589	12.495	16.882	16.882	16.882	16.882	
Ergebnis je Aktie (CHF)	14,68	15,26	12,50	6,32	5,91	6,67	-18,9%
Dividende je Aktie	0,00	0,30	0,33	0,50	0,60	0,75	
Buchwert je Aktie (CHF)	59,12	60,41	66,37	72,36	77,77	83,84	
Eigenkapital (inklusive Hybridanleihe)	389.564	754.862	1.120.427	1.221.625	1.312.979	1.415.420	
Bilanzsumme	1.206.377	2.224.487	2.794.043	2.917.371	3.132.036	3.331.946	
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	32,3%	33,9%	40,1%	41,9%	41,9%	42,5%	
RoE nach Steuern	26,3%	22,2%	21,5%	9,1%	7,9%	8,3%	

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	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
Peach Property Group AG	12. Februar 2020	Buy	SFr. 40,50	SFr. 48,00
Peach Property Group AG	3. Dezember 2019	Buy	SFr. 37,80	SFr. 48,00

Wichtige Hinweise:

Der in dieser Studie genannte Kurs der Peach Property Group AG entspricht dem Schlusskurs vom 22. Juli 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 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.