

**Kurs (CHF)** **58,80**  
Hoch / Tief 52 Wochen 66,60 / 48,50

### 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.)	992,7
Anzahl der Aktien (Mio.)	16,88
Streubesitz (Free Float)	50,8%
Free Float MarketCap (Mio.)	504,28
CAGR Mieteinnahmen ('21 - '24e)	-19,4%

Bewertung (Multiplikatoren)	2021	2022e	2023e	2024e
MarketCap/Betr. Ertrag	2,50	3,76	4,26	3,95
<b>Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)</b>	<b>4,7</b>	<b>9,3</b>	<b>9,9</b>	<b>8,8</b>
Dividendenrendite	0,6%	0,9%	1,0%	1,3%

Kennzahlen je Aktie (CHF)	2021	2022e	2023e	2024e
<b>Gewinn je Aktie</b>	<b>12,50</b>	<b>6,32</b>	<b>5,91</b>	<b>6,67</b>
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
<b>Gesamterträge</b>	<b>397.838</b>	<b>264.036</b>	<b>233.147</b>	<b>251.628</b>
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
<b>Nettogewinn (nach Minderheiten)</b>	<b>190.643</b>	<b>106.769</b>	<b>99.795</b>	<b>112.571</b>
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

Generalversammlung 2022	20. Mai 2022
1H 2022 report	30. August 2022
<b>SRC Forum Financials &amp; Real Estate</b>	<b>13 September 2022</b>

**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)

## Steiles Wachstum beim Portfolio und FFO, Bilanz deutlich gestärkt, Dividende erhöht und FFO Guidance mit weiterem Wachstum von 60% bis 90%, Dekarbonisierung bis 2050, Kaufempfehlung bestätigt

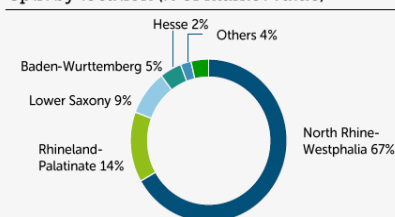
Peach hat heute seinen 2021er Geschäftsbericht vorgestellt. Das letzte Geschäftsjahr war geprägt von einem steilen Wachstum bei allen wichtigen Kennziffern und einer Verbesserung der Bilanzrelationen. **Der Marktwert des Portfolios stieg durch Zukäufe sowie durch umfassende Bewirtschaftung um fast 29% von 2,1 Mrd. CHF auf über 2,7 Mrd. CHF. Der FFO verdoppelte sich von 4,6 Mio. CHF auf 11,1 Mio. CHF, je Aktie stieg er trotz der Ausweitung der Aktienanzahl im Zuge der im Juni begebenen 180 Mio. CHF Pflichtwandelanleihe noch um 31% von 0,55 CHF auf 0,72 CHF. Folglich soll die Dividende von 0,30 CHF auf 0,33 CHF angehoben werden. Auf operativer Ebene konnten die Nettomieteinnahmen von 54,8 Mio. CHF auf 108,6 Mio. CHF fast verdoppelt werden. Das hängt einerseits mit dem deutlichen Ausbau der Wohneinheiten im Zuge von Käufen von 23.200 auf über 27.400 Einheiten zusammen. Andererseits stiegen aber auch die Mieten beim bereits vorhandenen Wohnungsbestand um 4% und der Leerstand im Like-for-Like Portfolio des bereits existierenden Wohnungsbestands verringerte sich durch Sanierungs- und Vermietungsmaßnahmen von 7,3% auf 6,1%. Der Leerstand des Gesamtportfolios blieb trotz des umfangreichen Wachstums und des strategischen Leerstands zur energetischen Modernisierung und Revitalisierung unverändert bei 8%. Man hat sehr umfangreich in den Wohnungsbestand investiert. Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen schlugen mit rund 45 Mio. CHF zu Buche, nach 24 Mio. CHF im Vorjahr. Die Gesellschaft hat rund 2.000 Wohnungen renoviert und damit deren Attraktivität langfristig erhöht. Für 2022 sind sogar rund 2.500 bis 3.000 Wohneinheiten in der Renovierung geplant, was dazu beiträgt, den Leerstand im Portfolio in drei Jahren auf unter 4% zu halbieren. Der Bestand weist ohnehin eine Under Rent Situation aus, als dass er derzeit für 5,73 CHF pro qm vermietet ist, aber die gegenwärtige realistische 2022er Marktmiete im Schnitt über das Portfolio bei 6,73 CHF pro qm liegen sollte, ein Abstand von 17%. Das Management und auch wir gehen davon aus, dass sich diese Differenz in 4 bis 5 Jahren durch natürliche Mieterfluktuation, durch Mitspiegel-Mietanpassungen und eine Vermietung von leerstehenden und renovierten Wohnungen abbauen lässt. Peach wird seine Einnahmenseite also nicht nur durch die Ausweitung des Bestands durch weitere Käufe, sondern auch durch das Wachstum im existierenden Bestand ausbauen. Neben dem Portfoliowachstum gefällt uns die Verbesserung der Bilanzrelationen, die neben der Kapitalerhöhung durch den Anstieg im Nettogewinn um 58% auf über 201 Mio. CHF ermöglicht wurde. Die Eigenkapitalquote kletterte von 34% auf 40%, der Zinsdeckungsgrad stieg von 1,10 auf 1,36. Der LTV sank von 57,5% auf 51,9%. Das unbesicherte Anleihenrating von Fitch bewegt sich mittlerweile demnach bei BB+, nur noch eine Stufe unter Investmentgrade, was die Finanzierungskosten erheblich senken würde. Die Cost of Debt sanken von 2,9% in 2020 auf nur noch 2,5% im ersten Quartal 2022 und sollen mittelfristig auf unter 2% sinken. **Auf der ESG-Seite hat Peach einen Dekarbonisierungspfad vorgestellt, um von aktuell 35 kg auf unter 30 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter bis 2030 und rund 10 kg bis 2050 herunterzukommen. Was den FFO I anbetrifft, so hat Peach eine 2022er Guidance von 18 - 21 Mio. CHF gegeben, die uns plausibel erscheint und sich sowohl aus Mietsteigerungen als auch aus einem reduzierten Zinsaufwand zusammensetzt. Wir erhöhen das Kursziel von 71 CHF auf 73 CHF nach Vorlage des kompletten Zahlenwerks und bestätigen unser Buy Rating.****

## Peach Property Group AG

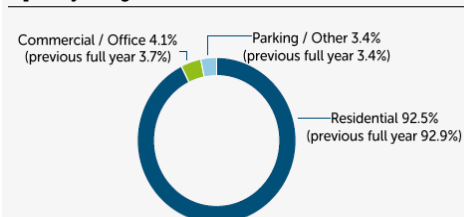
<b>Branche:</b>	Immobilien	<b>Vorstand Peach Property Group AG</b>
<b>Segment:</b>	Wohnen	Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)
<b>Region:</b>	Deutschland/ Schweiz	Thorsten Arsan
		Dr. Andreas Steinbauer
<b>Hauptsitz:</b>	Zürich	
<b>Gründung:</b>	2006	<b>Verwaltungsrat Peach Property Group AG</b>
<b>Mitarbeiter:</b>	194	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 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)	2017	2018	2019	2020	2021	2022e	2023e	2024e	CAGR 2021 - 2024e
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften	55.617	28.378	7.255	180	0	28.634	9.575	5.416	
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	16.264	29.644	38.915	54.748	108.601	126.357	141.985	156.124	12,9%
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	42.620	59.425	113.565	157.786	288.319	108.456	81.445	89.778	
Gewinn aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	0	472	387	441	0	0	0	
Übriger Betriebsertrag	1.357	2.260	527	483	477	589	142	310	
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>115.858</b>	<b>119.707</b>	<b>160.734</b>	<b>213.584</b>	<b>397.838</b>	<b>264.036</b>	<b>233.147</b>	<b>251.628</b>	<b>-14,2%</b>
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-44.276	-20.805	-1.765	1.115	232	-24.175	-5.083	-2.455	
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-5.589	-8.987	-10.747	-14.184	-28.784	-31.443	-32.630	-35.557	
Verlust aus Verkauf Renditeliegenschaften	-200	0	0	0	0	0	0	0	
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-1.740	-4.379	-141	-1.594	0	0	0	0	
Aufwand aus Entwicklungs- und Baumanagement-Dienstleistungen	250	-500	0	500	0	0	0	0	
Personalaufwand	-6.020	-8.403	-11.322	-13.424	-18.089	-18.447	-19.241	-20.355	
Marketing- und Vertriebsaufwand	-525	-247	-287	-310	-206	-345	-410	-524	
Übriger Betriebsaufwand	-6.262	-5.040	-6.079	-6.248	-8.641	-5.471	-6.355	-7.656	
Abschreibungen und Amortisationen	-160	-197	-566	-876	-1.688	-1.911	-2.025	-2.358	
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-64.522</b>	<b>-48.558</b>	<b>-30.907</b>	<b>-35.021</b>	<b>-57.176</b>	<b>-81.792</b>	<b>-65.744</b>	<b>-68.905</b>	<b>6,4%</b>
Aufwand-Ertragsquote	-55,7%	-40,6%	-19,2%	-16,4%	-14,4%	-31,0%	-28,2%	-27,4%	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>51.336</b>	<b>71.149</b>	<b>129.827</b>	<b>178.563</b>	<b>340.662</b>	<b>182.244</b>	<b>167.403</b>	<b>182.723</b>	<b>-18,7%</b>
Finanzertrag	11.919	511	115	4.389	1.735	4.120	5.227	5.565	
Finanzaufwand	-10.553	-14.786	-20.267	-29.598	-82.907	-56.124	-51.440	-52.335	
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	-1.154	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>51.548</b>	<b>56.874</b>	<b>109.675</b>	<b>153.354</b>	<b>259.490</b>	<b>130.240</b>	<b>121.190</b>	<b>135.953</b>	<b>-19,4%</b>
Vorsteuermarge	44,5%	47,5%	68,2%	71,8%	65,2%	49,3%	52,0%	54,0%	
Ertragssteuern	-9.624	-11.555	-18.671	-26.072	-58.292	-23.130	-20.985	-22.870	
Steuerquote	-18,7%	-20,3%	-17,0%	-17,0%	-22,5%	-17,8%	-17,3%	-16,8%	
<b>Nettogewinn vor Anteile Dritter</b>	<b>41.924</b>	<b>45.319</b>	<b>91.004</b>	<b>127.282</b>	<b>201.198</b>	<b>107.110</b>	<b>100.205</b>	<b>113.083</b>	<b>-17,5%</b>
Nicht beherrschende Anteile Dritter	29	-132	3.322	7.850	10.555	341	410	512	
<b>Nettogewinn nach Anteile Dritter</b>	<b>41.895</b>	<b>45.451</b>	<b>87.682</b>	<b>119.432</b>	<b>190.643</b>	<b>106.769</b>	<b>99.795</b>	<b>112.571</b>	<b>-16,1%</b>
Netto-Marge	36,2%	38,0%	54,6%	55,9%	47,9%	40,4%	42,8%	44,7%	
Anzahl der Aktien (Tsd.)	5.443	5.488	6.589	12.495	16.882	16.882	16.882	16.882	
Ergebnis je Aktie (CHF)	7,32	7,48	14,68	15,26	12,50	6,32	5,91	6,67	-18,9%
Dividende je Aktie	0,00	0,00	0,00	0,30	0,33	0,50	0,60	0,75	
Buchwert je Aktie (CHF)	47,49	54,89	59,12	60,41	66,37	72,36	77,77	83,84	
<b>Eigenkapital</b> (inklusive Hybridanleihe)	<b>258.506</b>	<b>301.252</b>	<b>389.564</b>	<b>754.862</b>	<b>1.120.427</b>	<b>1.221.625</b>	<b>1.312.979</b>	<b>1.415.420</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>621.806</b>	<b>820.565</b>	<b>1.206.377</b>	<b>2.224.487</b>	<b>2.794.043</b>	<b>2.917.371</b>	<b>3.132.036</b>	<b>3.331.946</b>	
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	41,6%	36,7%	32,3%	33,9%	40,1%	41,9%	41,9%	42,5%	
RoE nach Steuern	20,6%	16,2%	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	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
Peach Property Group AG	6. November 2019	Buy	SFr. 32,40	SFr. 48,00

**Wichtige Hinweise:**

Der in dieser Studie genannte Kurs der Peach Property Group AG entspricht dem Schlusskurs vom 28. März 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](http://www.src-research.de) abrufbar sind, gelesen, verstanden und akzeptiert zu haben.