

Kurs (CHF)	58,00			
Hoch / Tief 52 Wochen	66,60 / 42,00			
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.)	788,4			
Anzahl der Aktien (Mio.)	13,59			
Streubesitz (Free Float)	53,1%			
Free Float MarketCap (Mio.)	418,50			
CAGR pre-tax profit ('20 - '23e)	-12,5%			
Bewertung (Multiplikatoren)				
	2020	2021e	2022e	2023e
MarketCap/Betr. Ertrag	3,69	2,20	3,21	3,75
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	3,8	3,9	9,5	11,0
Dividendenrendite	0,5%	0,6%	1,3%	1,6%
Kennzahlen je Aktie (CHF)				
	2020	2021e	2022e	2023e
Gewinn je Aktie	15,26	14,95	6,12	5,29
Dividende je Aktie	0,30	0,37	0,75	0,90
Buchwert je Aktie	60,41	70,42	76,16	80,67
Finanzdaten (Tsd. CHF)				
	2020	2021e	2022e	2023e
Mieteinnahmen	54.748	107.845	128.657	145.634
Gesamterträge	213.584	359.157	245.473	210.132
Betriebsergebnis (EBIT)	178.563	299.602	164.948	145.765
Netto-Finanzergebnis	-25.209	-41.658	-45.737	-42.890
Vorsteuerergebnis (EBT)	153.354	257.944	119.211	102.875
Nettogewinn (nach Minderheiten)	119.432	206.531	98.604	84.959
Eigenkapital	754.862	1.137.644	1.230.271	1.303.115
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	33,9%	40,1%	41,8%	41,5%
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

Peach erzielt neues Rekordergebnis auf Basis der vorläufigen Zahlen 2021 – Bewertungsergebnis über Erwartung, FFO darunter – Buy und 71,00 CHF bestätigt

Das Unternehmen hat heute erste Eckdaten zum zurückliegenden Geschäftsjahr 2021 veröffentlicht und konnte über ein Vorsteuerergebnis auf Rekordniveau berichten. Während die Mieteinnahmen und der FFO unter unseren Erwartungen zurückblieben, lag das Bewertungsergebnis sehr deutlich darüber.

Die Mieteinnahmen haben sich im Jahresvergleich von rund 55 Mio. CHF auf rund 108 Mio. CHF nahezu verdoppelt und lagen im Rahmen der Guidance des Unternehmens, jedoch leicht unter unserer Erwartung von rund 112 Mio. CHF. Das dennoch sehr erfolgreiche Wachstum der Mieten ist auf den Ausbau des Portfolios zurückzuführen, welches nach dem rasanten Wachstum in 2020 auch in 2021 erneut von 23,200 Einheiten auf 27,400 Einheiten bzw. von 2,1 Mrd. CHF auf über 2,6 Mrd. CHF deutlich ausgebaut werden konnte. Hierdurch ist ebenfalls bereit ein weiterer Anstieg in den Mieteinnahmen für das laufende Jahr gesichert, da die Mieterträge nun zum ersten Mal für das gesamte Jahr zum Ergebnis beitragen werden. Zum Rekordergebnis hat vor allem auch das sehr gute Bewertungsergebnis beigetragen, welches wohl zum einen von dem sehr robusten Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und der strategischen regionalen Ausrichtung der Gesellschaft, zum anderen aber auch von den operativen Fortschritten im Portfolio profitiert hat. Auch wenn das Bewertungsergebnis in der heutigen Meldung nicht genannt wurde, gehen wir davon aus, dass dieses sehr deutlich über unserer bisherigen Schätzung von rund 176 Mio. CHF liegt. Wir gehen nunmehr von einem Bewertungsergebnis von rund 242 Mio. CHF (2020: 158 Mio. CHF) aus. Alles in allem erreichte das Vorsteuerergebnis mit rund 258 Mio. CHF ein neues Rekordlevel und konnte sich im Vergleich zum Vorjahr um 69% steigern. Der cash-getriebene FFO soll in einem Bereich zwischen 10 Mio. CHF und 11 Mio. CHF liegen und somit unter dem angestrebten Korridor von 14 Mio. CHF bis 18 Mio. CHF. Wir gehen davon aus, dass dies auf verschiedene Faktoren hinsichtlich der Integration der neuen Objekte und evtl. Leerständen zurückzuführen ist, welche jedoch auf das laufende Jahr keine größeren Auswirkungen mehr haben sollten. Entsprechend des niedrigeren FFO gehen wir folglich auch von einer geringeren Dividende als bisher erwartet aus und reduzieren unsere Schätzung auf 37 Rappen anstelle der bisherigen 55 Rappen.

Auch auf der bilanziellen Seite konnte das Unternehmen nach ersten Eckdaten eine Verbesserung erzielen. Der LTV konnte demnach von 57,8% zum Jahresende 2020 auf nunmehr rund 52% reduziert werden und hat somit die Zielmarke für 2021 von unter 55% erreicht und ist von dem mittelfristigen Ziel von unter 50% nicht zu weit entfernt. Der EPRA NTA je Aktie konnte ebenfalls deutlich gesteigert werden und stieg von 57,29 CHF auf rund 67 CHF und hat somit unsere Erwartung bestätigt.

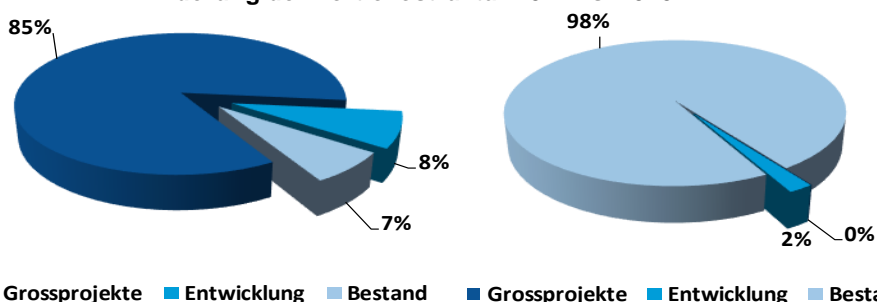
Das Unternehmen kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken und die ersten Eckdaten entsprechen alles in allem unseren Erwartungen. Der vollständige Geschäftsbericht wird am 29. März veröffentlicht. Bis dahin bestätigen wir unser Kursziel von 71,00 CHF sowie unser Buy Rating.

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. 31.12.2020

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 nach vorläufigen Zahlen mit einem Vorsteuergewinn von rund 258 Mio. CHF im zurückliegenden Geschäftsjahr erneut ein neues Rekordniveau erreicht. Dies entspricht einem Anstieg von nahezu 70% gegenüber der Vorjahresperiode.

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	107.845	128.657	145.634	
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	42.620	59.425	113.565	157.786	249.874	87.593	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	359.157	245.473	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	-30.458	-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	-18.411	-17.964	-18.766	
Marketing- und Vertriebsaufwand	-525	-247	-287	-310	-574	-487	-400	
Übriger Betriebsaufwand	-6.262	-5.040	-6.079	-6.248	-6.877	-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	-59.555	-80.525	-64.367	22,5%
Aufwand-Ertragsquote	-55,7%	-40,6%	-19,2%	-16,4%	-16,6%	-32,8%	-30,6%	
Betriebsergebnis (EBIT)	51.336	71.149	129.827	178.563	299.602	164.948	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	-44.247	-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	257.944	119.211	102.875	-12,5%
Vorsteueremarge	44,5%	47,5%	68,2%	71,8%	71,8%	48,6%	49,0%	
Ertragssteuern	-9.624	-11.555	-18.671	-26.072	-43.850	-20.266	-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	214.094	98.945	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	206.531	98.604	84.959	-10,7%
Netto-Marge	36,2%	38,0%	54,6%	55,9%	57,5%	40,2%	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	14,95	6,12	5,29	-29,8%
Dividende je Aktie	0,00	0,00	0,00	0,30	0,37	0,75	0,90	
Buchwert je Aktie (CHF)	47,49	54,89	59,12	60,41	70,42	76,16	80,67	
Eigenkapital (inklusive Hybridanleihe)	258.506	301.252	389.564	754.862	1.137.644	1.230.271	1.303.115	
Bilanzsumme	621.806	820.565	1.206.377	2.224.487	2.834.618	2.946.106	3.141.527	
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	41,6%	36,7%	32,3%	33,9%	40,1%	41,8%	41,5%	
RoE nach Steuern	20,6%	16,2%	26,3%	22,2%	22,6%	8,4%	6,7%	

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	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

Wichtige Hinweise:

Der in dieser Studie genannte Kurs der Peach Property Group AG entspricht dem Schlusskurs vom 1. Februar 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 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.