

Kurs (CHF) **30,15**  
Hoch / Tief 52 Wochen 66,60 / 29,20

### 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.) 509,0  
Anzahl der Aktien (Mio.) 16,88  
Streubesitz (Free Float) 54,3%  
Free Float MarketCap (Mio.) 276,54  
CAGR Mieteinnahmen ('21 - '24e) 12,9%

Bewertung (Multiplikatoren)	2021	2022e	2023e	2024e
MarketCap/Betr. Ertrag	1,28	2,16	2,01	1,89
<b>Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)</b>	<b>2,4</b>	<b>5,6</b>	<b>5,1</b>	<b>4,5</b>
Dividendenrendite	1,1%	1,7%	2,0%	2,5%

Kennzahlen je Aktie (CHF)	2021	2022e	2023e	2024e
<b>Gewinn je Aktie</b>	<b>12,50</b>	<b>5,37</b>	<b>5,89</b>	<b>6,74</b>
Dividende je Aktie	0,33	0,50	0,60	0,75
Buchwert je Aktie	66,37	71,40	76,79	82,93

Finanzdaten (Tsd. CHF)	2021	2022e	2023e	2024e
Mieteinnahmen	108.601	122.677	141.985	156.124
<b>Gesamterträge</b>	<b>397.838</b>	<b>235.990</b>	<b>253.239</b>	<b>269.623</b>
Betriebsergebnis (EBIT)	340.662	176.715	167.061	183.865
Netto-Finanzergebnis	-81.172	-59.004	-46.213	-46.770
Vorsteuergewinn (EBT)	259.490	117.711	120.848	137.095
<b>Nettogewinn (nach Minderheiten)</b>	<b>190.643</b>	<b>90.583</b>	<b>99.453</b>	<b>113.713</b>
Eigenkapital	1.120.427	1.205.439	1.296.450	1.400.034
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	40,1%	41,5%	41,6%	42,2%

### 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

<b>SRC Forum Financials &amp; Real Estate</b>	<b>13. September 2022</b>
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)

## Gelungenes erstes Halbjahr mit einer nahezu Verdopplung des FFO und weiteren erfreulichen Entwicklungen im Portfolio und auf der Finanzierungsseite – 64,00 CHF Kursziel und Buy Rating bestätigt

Das Unternehmen hat heute den Bericht für das erste Halbjahr 2022 veröffentlicht. Neben den bereits im Juli veröffentlichten ersten Kennzahlen zum Portfolio und der Finanzierungsseite, konnten auch die heute veröffentlichten Kennzahlen überzeugen und entsprachen unseren Erwartungen. Die Mieteinnahmen der ersten sechs Monate beliefen sich auf 59,3 Mio. CHF, ein Plus von 18% zum Vorjahreswert von 50,2 Mio. CHF. Der Ertrag aus der Neubewertung belief sich auf rund 79 Mio. CHF (1H 2021: 126 Mio. CHF). Auf der Kostenseite zeigte sich ein deutlicher Anstieg der Instandhaltungskosten, was auf eine höhere Anzahl an Anfragen von Mietern aufgrund von Nachholeffekten (z.B. durch Corona) zurückzuführen ist. Hier wird jedoch wieder mit einer Normalisierung gerechnet. Der Personalaufwand stieg ebenfalls, was vor allem auf die erhöhte Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist. Das Betriebsergebnis belief sich alles in allem auf 104,3 Mio. CHF, während der Vorjahreswert bei 151,7 Mio. CHF lag. Das bereinigte EBITDA, sprich ohne Bewertungsergebnis, konnte hingegen um 9% von 27,1 Mio. CHF auf 29,6 Mio. CHF ausgebaut werden. Während sich der Finanzertrag von 4,7 Mio. CHF in der Vorjahresperiode auf 7,4 Mio. CHF gesteigert hat, lag der Finanzaufwand mit 48,6 Mio. CHF deutlich über dem Vorjahreswert von 25,0 Mio. CHF. Dies liegt allen voran an Währungsverlusten von 21,6 Mio. CHF, welche auf den schwachen Euro/CHF Kurs zurückzuführen ist. Das Ergebnis vor Steuern lag somit bei über 63 Mio. CHF und der Nettogewinn nach Minderheiten belief sich auf rund 44 Mio. CHF (1H 2021: 131 Mio. CHF bzw. 105 Mio. CHF). Erfreulich ist auch die Entwicklung des cash-getriebenen FFO, welcher sich von 4,7 Mio. CHF auf über 9,0 Mio. CHF nahezu verdoppelt hat. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 54 Rappen gegenüber den 37 Rappen im Vorjahr.

Auch hinsichtlich des Portfolios konnte das Unternehmen über eine bemerkenswerte Entwicklung berichten, wie bereits detaillierter in unserem Update vom 25. Juli beschrieben wurde. Auf der Vermietungsseite gelang es der Gesellschaft mit rund 1.800 Neuvermietungen im ersten Halbjahr einen neuen Rekordwert zu erreichen. Der Leerstand konnte im Gesamtportfolio seit Jahresbeginn von 8,0% auf 7,6% reduziert werden. Auch hinsichtlich der Sanierungen von Bestandsobjekten konnte Peach im ersten Halbjahr gut voranschreiten. Insgesamt wurden hier rund 1.400 Einheiten saniert und für das laufende zweite Halbjahr geht das Unternehmen von einer ähnlichen Größenordnung aus. Beim Entwicklungsprojekt in Wädenswil konnte Ende 2Q mit dem Bau begonnen werden. Der EPRA NTA je Aktie konnte seit Jahresbeginn von 68,56 CHF auf 69,50 CHF gesteigert werden.

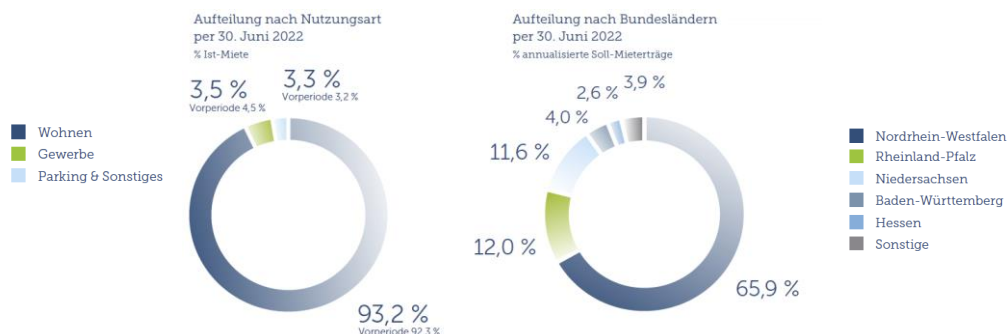
Auch auf der Finanzierungsseite konnte über positive Entwicklungen berichtet werden. So konnten hier die im Februar 2023 fällige Anleihe durch weitere Rückkäufe auf rund 180 Mio. Euro reduziert werden und auch der Restbetrag ist bereits abgedeckt. Die nächste größere Fälligkeit ist somit erst wieder in 2025. Der durchschnittliche Zinssatz konnte im Jahresverlauf von 2,70% auf 2,47% reduziert werden. Der LTV belief sich zum Halbjahr auf 51,7% und ist somit der Zielmarke von unter 50% einen Schritt näher gekommen. Die Eigenkapitalquote beläuft sich weiterhin auf komfortable 41%.

**Die operativen Fortschritte des ersten Halbjahres sind sehr erfreulich und wir sind optimistisch, dass das Unternehmen seine Guidance für das Gesamtjahr mindestens erreicht oder sogar übertreffen wird. Wir bestätigen deshalb unser Kursziel von 64,00 CHF sowie 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 Fremdfinanzierungsatz liegt derzeit bei rund 2,5%. Für das laufende Jahr geht das Unternehmen von einem Anstieg der Mieteinnahmen auf einen Bereich zwischen 113 Mio. CHF und 117 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	4.268	29.667	23.411	
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	38.915	54.748	108.601	122.677	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	
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>160.734</b>	<b>213.584</b>	<b>397.838</b>	<b>235.990</b>	<b>253.239</b>	<b>269.623</b>	<b>-12,2%</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	-28.463	-32.630	-35.557	
Verlust aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	0	0	-157	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	-7.519	-6.355	-7.656	
Abschreibungen und Amortisationen	-566	-876	-1.688	-1.911	-2.025	-2.358	
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-30.907</b>	<b>-35.021</b>	<b>-57.176</b>	<b>-59.275</b>	<b>-86.178</b>	<b>-85.758</b>	<b>14,5%</b>
Aufwand-Ertragsquote	-19,2%	-16,4%	-14,4%	-25,1%	-34,0%	-31,8%	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>129.827</b>	<b>178.563</b>	<b>340.662</b>	<b>176.715</b>	<b>167.061</b>	<b>183.865</b>	<b>-18,6%</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	
Anteiliges Ergebnis Assoziierte und Joint Ventures	0	0	0	0	0	0	
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>109.675</b>	<b>153.354</b>	<b>259.490</b>	<b>117.711</b>	<b>120.848</b>	<b>137.095</b>	<b>-19,2%</b>
Vorsteuermarge	68,2%	71,8%	65,2%	49,9%	47,7%	50,8%	
Ertragssteuern	-18.671	-26.072	-58.292	-22.863	-20.985	-22.870	
Steuerquote	-17,0%	-17,0%	-22,5%	-19,4%	-17,4%	-16,7%	
<b>Nettogewinn vor Anteile Dritter</b>	<b>91.004</b>	<b>127.282</b>	<b>201.198</b>	<b>94.848</b>	<b>99.863</b>	<b>114.225</b>	<b>-17,2%</b>
Nicht beherrschende Anteile Dritter	3.322	7.850	10.555	4.265	410	512	
<b>Nettogewinn nach Anteile Dritter</b>	<b>87.682</b>	<b>119.432</b>	<b>190.643</b>	<b>90.583</b>	<b>99.453</b>	<b>113.713</b>	<b>-15,8%</b>
Netto-Marge	54,6%	55,9%	47,9%	38,4%	39,3%	42,2%	
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	5,37	5,89	6,74	-18,6%
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	71,40	76,79	82,93	
<b>Eigenkapital (inklusive Hybridanleihe)</b>	<b>389.564</b>	<b>754.862</b>	<b>1.120.427</b>	<b>1.205.439</b>	<b>1.296.450</b>	<b>1.400.034</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.206.377</b>	<b>2.224.487</b>	<b>2.794.043</b>	<b>2.901.185</b>	<b>3.115.508</b>	<b>3.316.559</b>	
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	32,3%	33,9%	40,1%	41,5%	41,6%	42,2%	
RoE nach Steuern	26,3%	22,2%	21,5%	8,2%	8,0%	8,5%	

## 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	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
Peach Property Group AG	12. Februar 2020	Buy	SFr. 40,50	SFr. 48,00

### Wichtige Hinweise:

Der in dieser Studie genannte Kurs der Peach Property Group AG entspricht dem Schlusskurs vom 29. August 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.