

<b>Kurs (CHF)</b>	<b>19,78</b>
Hoch / Tief 52 Wochen	61,00 / 15,42

### 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.)	333,9
Anzahl der Aktien (Mio.)	16,88
Streubesitz (Free Float)	54,3%
Free Float MarketCap (Mio.)	181,43
CAGR Mieteinnahmen ('21 - '24e)	7,0%

<b>Bewertung (Multiplikatoren)</b>	<b>2021</b>	<b>2022e</b>	<b>2023e</b>	<b>2024e</b>
MarketCap/Betr. Ertrag	0,84	2,71	2,09	2,12
<b>Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)</b>	<b>1,6</b>	<b>-19,5</b>	<b>5776,4</b>	<b>24,4</b>
Dividendenrendite	1,7%	0,0%	0,0%	0,0%

<b>Kennzahlen je Aktie (CHF)</b>	<b>2021</b>	<b>2022e</b>	<b>2023e</b>	<b>2024e</b>
<b>Gewinn je Aktie</b>	<b>12,50</b>	<b>-1,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,81</b>
Dividende je Aktie	0,33	0,00	0,00	0,00
Buchwert je Aktie	66,37	61,53	58,85	59,66

<b>Finanzdaten (Tsd. CHF)</b>	<b>2021</b>	<b>2022e</b>	<b>2023e</b>	<b>2024e</b>
Mieteinnahmen	108.601	115.864	126.140	133.124
<b>Gesamterträge</b>	<b>397.838</b>	<b>123.072</b>	<b>159.490</b>	<b>157.710</b>
Betriebsergebnis (EBIT)	340.662	50.807	47.937	67.628
Netto-Finanzergebnis	-81.172	-71.023	-46.213	-46.770
Vorsteuerergebnis (EBT)	259.490	-20.216	1.724	20.858
<b>Nettogewinn (nach Minderheiten)</b>	<b>190.643</b>	<b>-19.822</b>	<b>70</b>	<b>16.547</b>
Eigenkapital	1.120.427	1.203.034	1.203.104	1.219.651
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	40,1%	41,4%	41,0%	41,4%

### 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

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)

## Vorläufiges Ergebnis mit einem Plus von 16% bei den Mieteinnahmen und +70% im FFO im Rahmen unserer Erwartungen – Februar 2023 Anleihe vorzeitig zurückgezahlt – weitere positive operative Entwicklung erwartet – Buy und 45,00 CHF bestätigt

Am gestrigen Abend hat das Unternehmen erste Kennzahlen zum zurückliegenden Geschäftsjahr veröffentlicht. Auf Basis der vorläufigen Zahlen lagen die Mieteinnahmen in 2022 bei rund 116 Mio. Euro und entsprachen somit unserer Erwartung eines Ergebnisses am oberen Ende der Guidance. Hier trug sowohl eine hohe Anzahl an Neuvermietungen sowie auch ein beschleunigter Anstieg der Marktmieten zum Wachstum bei. Der like-for-like Mietanstieg belief sich in 2022 auf rund 5%. Der FFO soll auf Basis der vorläufigen Zahlen in einem Bereich zwischen 18 Mio. Euro und 19 Mio. Euro liegen und somit über der im Dezember reduzierten Guidance von 16 Mio. Euro und im Rahmen der ursprünglichen Guidance. Dies ist ein Anstieg von rund 70% und stellt das beste Ergebnis der Firmengeschichte dar. Dieses deutliche Wachstum ist auf die Integration der neuen Objekte im vergangenen Jahr sowie auf Effizienzsteigerungen zurückzuführen. Nach einem positiven Bewertungsergebnis von rund 79 Mio. Euro im ersten Halbjahr lag das Nettobewertungsergebnis nach Abwertungen im zweiten Halbjahr bei rund -13 Mio. Euro. Ebenfalls mussten im vergangenen Jahr Währungsverluste von über 20 Mio. Euro verbucht werden, wodurch das Vorsteuerergebnis alles in allem bei rund -20 Mio. Euro lag. Bereinigt um die Währungseffekte lag das Vorsteuerergebnis noch leicht im schwarzen Bereich.

Der EPRA NTA je Aktie liegt nach vorläufigen Zahlen bei einem Wert von 63 Euro (2021: 66 Euro). Unter Berücksichtigung der Pflichtwandelanleihe und die Ausgabe von rund 3,8 Mio. neuer Aktien, über welche wir in unserem Update vom 12. Dezember berichtet haben, liegt der NTA je Aktie pro-forma bei rund 55 Euro. Die Erlöse der Pflichtwandelanleihe wurden vollständig zur Tilgung von Fremdkapital verwendet und zusammen mit den Erlösen einer besicherten Finanzierung aus dem August und weiterem vorhandenen Cash vor wenigen Tagen, am 26. Januar, zur vorzeitigen Rückzahlung der Februar 2023 Anleihe verwendet. Somit stehen keine weiteren größeren Fälligkeiten bis Ende 2025 an. Der LTV lag zum Jahresende bei rund 54% und pro-forma bei rund 52%.

Die vorläufigen Zahlen liegen alles in allem im Rahmen unseren Erwartungen. Für das laufende Geschäftsjahr geht das Unternehmen von einer weiteren positiven operativen Geschäftsentwicklung aus, welches von weiteren Erhöhungen der Marktmieten getrieben sein soll. Wir behalten für den Moment unsere Schätzung für das laufende Jahr nahezu unverändert und warten auf weitere Details zum zurückliegenden Geschäftsjahr und auf einen detaillierteren Ausblick für das laufende Geschäftsjahr im Zuge der Veröffentlichung des Geschäftsberichts am 21. März. Wir bestätigen unser Buy Rating und unser 45,00 CHF Kursziel.

## Peach Property Group AG

**Branche:** Immobilien  
**Segment:** Wohnen  
**Region:** Deutschland/ Schweiz

**Hauptsitz:** Zürich

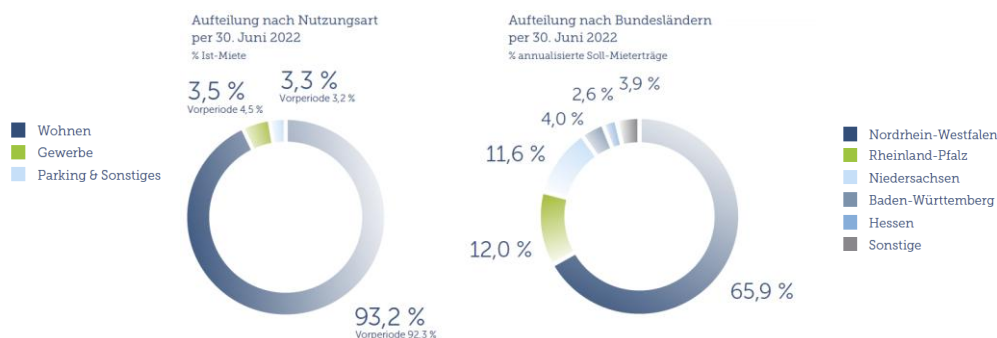
**Gründung:** 2006  
**Mitarbeiter:** 219

**IR Kontakt:**  
Stefan Feller, CFA  
stefan.feller@peachproperty.com  
+41 44 485 50 00

**Vorstand Peach Property Group AG**  
Dr. Thomas Wolfensberger (CEO)  
Thorsten Arsan  
Dr. Andreas Steinbauer

**Verwaltungsrat Peach Property Group AG**  
Reto A. Garzetti (Präsident)  
Peter E. Bodmer  
Dr. Christian De Prati  
Kurt Hardt  
Klaus Schmitz

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 Fremdfinanzierungssatz liegt derzeit bei rund 2,5%. Auf Basis der vorläufigen Zahlen konnte das Unternehmen in 2022 Mieteinnahmen von rund 116 Mio. Euro und einen FFO I zwischen 18 Mio. Euro und 19 Mio. Euro.

## Peach Property Group AG

31/12 IFRS (Euro '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	115.864	126.140	133.124	7,0%
Ertrag aus Neubewertung Renditeliegenschaften	113.565	157.786	288.319	2.351	3.541	865	
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>123.072</b>	<b>159.490</b>	<b>157.710</b>	<b>-26,5%</b>
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	-1.765	1.115	232	-2.041	-25.517	-19.308	
Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften	-10.747	-14.184	-28.784	-28.463	-30.547	-31.583	
Verlust aus Verkauf Renditeliegenschaften	0	0	0	-157	0	0	
Aufwand aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-141	-1.594	0	-15.426	-27.458	-8.553	
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	-5.475	-6.355	-7.656	
Abschreibungen und Amortisationen	-566	-876	-1.688	-1.911	-2.025	-2.103	
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-30.907</b>	<b>-35.021</b>	<b>-57.176</b>	<b>-72.265</b>	<b>-111.553</b>	<b>-90.082</b>	<b>16,4%</b>
Aufwand-Ertragsquote	-19,2%	-16,4%	-14,4%	-58,7%	-69,9%	-57,1%	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>129.827</b>	<b>178.563</b>	<b>340.662</b>	<b>50.807</b>	<b>47.937</b>	<b>67.628</b>	<b>-41,7%</b>
Finanzertrag	115	4.389	1.735	4.120	5.227	5.565	
Finanzaufwand	-20.267	-29.598	-82.907	-75.143	-51.440	-52.335	
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>109.675</b>	<b>153.354</b>	<b>259.490</b>	<b>-20.216</b>	<b>1.724</b>	<b>20.858</b>	<b>-56,8%</b>
Vorsteuermarge	68,2%	71,8%	65,2%	-16,4%	1,1%	13,2%	
Ertragssteuern	-18.671	-26.072	-58.292	635	-1.244	-3.586	
Steuerquote	17,0%	17,0%	22,5%	3,1%	72,2%	17,2%	
<b>Nettogewinn vor Anteile Dritter</b>	<b>91.004</b>	<b>127.282</b>	<b>201.198</b>	<b>-19.581</b>	<b>480</b>	<b>17.272</b>	
Nicht beherrschende Anteile Dritter	3.322	7.850	10.555	241	410	725	
<b>Nettogewinn nach Anteile Dritter</b>	<b>87.682</b>	<b>119.432</b>	<b>190.643</b>	<b>-19.822</b>	<b>70</b>	<b>16.547</b>	
Netto-Marge	54,6%	55,9%	47,9%	-16,1%	0,0%	10,5%	
Anzahl der Aktien (Tsd.)	6.589	12.495	16.882	19.552	20.442	20.442	
<b>Ergebnis je Aktie (CHF)</b>	<b>14,68</b>	<b>15,26</b>	<b>12,50</b>	<b>-1,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,81</b>	
Dividende je Aktie	0,00	0,30	0,33	0,00	0,00	0,00	
Buchwert je Aktie (CHF)	59,12	60,41	66,37	61,53	58,85	59,66	
<b>Eigenkapital (inklusive Hybridanleihe)</b>	<b>389.564</b>	<b>754.862</b>	<b>1.120.427</b>	<b>1.203.034</b>	<b>1.203.104</b>	<b>1.219.651</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.206.377</b>	<b>2.224.487</b>	<b>2.794.043</b>	<b>2.907.221</b>	<b>2.932.291</b>	<b>2.948.838</b>	
Eigenkapitalquote (nach IFRS)	32,3%	33,9%	40,1%	41,4%	41,0%	41,4%	
RoE nach Steuern	26,3%	22,2%	21,5%	-1,7%	0,0%	1,4%	

\* bis 2021 in CHF

## 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. Dezember 2022	Buy	SFr. 18,36	SFr. 45,00
Peach Property Group AG	30. August 2022	Buy	SFr. 30,15	SFr. 64,00
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

### Wichtige Hinweise:

Der in dieser Studie genannte Kurs der Peach Property Group AG entspricht dem Schlusskurs vom 31. Januar 2023. Die Peach Property Group AG hat SRC Research mit der Research-Betreuung des Unternehmens beauftragt.

**Disclaimer** © 2023 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.