

Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Zürich, 05. Februar 2024

Peach Property Group AG: Bestes operatives Ergebnis der Unternehmensgeschichte, EBITDA-Marge steigt über 54 Prozent

(Alle Angaben zum Jahresabschluss 2023 auf Basis vorläufiger, noch nicht testierter Zahlen vor Steuern.)

Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

- Bestes FFO I Ergebnis der Unternehmensgeschichte mit über EUR 22 Mio. erreicht
- Deutliche Margensteigerung dank aktivem Kostenmanagement; bereinigte EBITDA Marge um über 3 Prozentpunkte gestiegen auf über 54 Prozent
- Mieteinnahmen auf rund EUR 121 Mio. gesteigert
- Marktwert des Immobilienportfolios im Vergleich zum Jahresende 2022 um über 8 Prozent abgewertet
- Loan-to-Value (LTV) liegt bei rund 58 Prozent
- Weitere Refinanzierungsmassnahmen umgesetzt
- ESG-Rating von Sustainalytics weiter verbessert
- COO Deutschland, Marcus Schmitt, als Mitglied in die Gruppengeschäftsleitung ernannt – weitere Effizienzmassnahmen im Fokus

Die Peach Property Group AG, ein Immobilieninvestor mit Anlageschwerpunkt auf Mietwohnungen in Deutschland, hat nach vorläufigen, noch nicht testierten Zahlen im Geschäftsjahr 2023 trotz eines herausfordernden Marktumfelds das beste operative Ergebnis seit Gründung des Unternehmens erzielt. Die Mieteinnahmen von Peach Property Group erhöhten sich im Geschäftsjahr 2023 auf rund EUR 121 Mio. Die Soll-Miete erhöhte sich auf like-for-like-Basis um 3.7 Prozent.

Durch die Optimierung der betrieblichen Abläufe sowie durch das initiierte Kostensparprogramm konnte die Peach Property Group einen operativen Ertrag (FFO I) von voraussichtlich deutlich über EUR 22 Mio. erzielen und damit das obere Ende der kommunizierten Guidance von EUR 21 Mio. bis EUR 23 Mio. erreichen. Die operative Ertragskraft konnte im Jahr 2023 trotz höherer Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr erneut um rund

18 Prozent gesteigert werden. Auch konnte die operative Marge auf Basis des um das Bewertungsergebnis und weiteren zahlungsunwirksamen Positionen korrigierten EBITDA (adjusted EBITDA) von 50.9 Prozent auf über 54 Prozent gesteigert werden, womit die für 2025 in Aussicht gestellte Margensteigerung bereits teilweise realisiert werden konnte.

Allerdings belasteten die Zinswende, die hohen Inflationsraten wie auch die massiven Baustoffpreissteigerungen und der Fachkräftemangel den gesamten Immobiliensektor in Deutschland. Infolge dieses herausfordernden Umfelds hat die Peach Property Group Einsparungen bei grösseren Sanierungsprojekten vorgenommen, was zu einem Anstieg des Leerstandes der Wohneinheiten von 6.9 Prozent zum Ende des Vorjahres auf 7.4 Prozent per Ende 2023 führte. Im kommenden Geschäftsjahr soll mittels gezielter Investitionen in das Portfolio sowie Effizienzsteigerungen in den Sanierungs- und Wiedervermietungsabläufen der Leerstand wieder reduziert und das Mietniveau in grossen Teilen des Portfolios sukzessive auf die jeweils marktübliche Durchschnittsmiete angehoben werden.

Portfoliowert

Der Gesamtmarktwert des Bestandsportfolios ist zum Jahresende 2023 mit EUR 2,4 Mrd. im Vergleich zum Vorjahresende um über 8 Prozent gesunken, wodurch sich der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) im Vergleich zum Vorjahr rund 3 Prozentpunkte auf knapp 58 Prozent erhöht hat.

Das negative Bewertungsergebnis bestimmt im Wesentlichen auch das Ergebnis vor Steuern, welches voraussichtlich rund EUR -230 Mio. betragen wird.

COO Marcus Schmitt steigt in Gruppengeschäftsleitung auf

Auch im Management hat Peach Property Group die personellen Weichen für die konsequente Fortführung und Intensivierung der operativen Exzellenz gestellt. Der Verwaltungsrat hat als Chief Operating Officer (COO) Deutschland Marcus Schmitt – seit Juli 2023 in dieser Rolle – ab sofort als neues Mitglied der Gruppengeschäftsleitung bestellt. Neben Herrn Schmitt besteht diese aus CFO Thorsten Arsan und Dr. Andreas Steinbauer (Head of Letting & Sales).

Fortgesetzte ESG-Massnahmen und Verbesserung des ESG-Risiko Ratings

Trotz eines gekürzten Budgets hat die Peach Property Group im Geschäftsjahr 2023 die Modernisierung der Gebäude fortgesetzt und dabei den Schwerpunkt auf kosteneffiziente Massnahmen gelegt, die erhebliche Energieeinsparungen versprechen.

Durch die Installation von digitalen Ventilen in der Heizungsverteilung wird das hydraulische System in vielen Gebäuden der Peach Property Group künftig dynamisch abgeglichen und Volumenströme sowie Systemtemperaturen kontrolliert geregelt. Das System lernt und analysiert den Gebäudebetrieb und steigert dadurch die Einsparungen schrittweise in zweistellige Prozentbereiche.

Die neuste ESG-Risiko Bewertung von Morningstar Sustainalytics, ein unabhängiges Unternehmen für ESG- und Corporate-Governance-Ratings, ist eine Anerkennung für die fortlaufenden Nachhaltigkeitsbemühungen. Das ESG-Risiko-Rating des Unternehmens hat sich im Berichtsjahr von 11.5 auf 10,3 verbessert und wird von Sustainalytics als geringes Risiko eingestuft (10 bis 20).

Weitere Refinanzierungsmassnahmen umgesetzt; keine substanziellen Fälligkeiten bis 2025

Im Januar 2023 hat die Peach Property Group eine Pflichtwandelanleihe mit einem Nennwert von CHF 112.4 Mio. (EUR 115.2 Mio.) begeben. Mit den Erlösen aus der Pflichtwandelanleihe wurde eine im Februar 2023 fällige Euro-Anleihe vorzeitig zurückgezahlt. Im Mai 2023 wurde eine Wandelanleihe in Höhe von CHF 50 Mio. (EUR 54 Mio.) und einem Zinskupon von 3.0 Prozent p.a. begeben. Mit der zusätzlich Mitte August 2023 neu abgeschlossenen besicherten Finanzierung über EUR 33 Mio. konnte die Peach Property Group im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt über EUR 100 Mio. frische Liquidität generieren. Bis 2025 stehen keine substanziellen Verbindlichkeiten zur Refinanzierung mehr an.

Ausblick 2024

Für das Geschäftsjahr 2024 geht die Peach Property Group von einer positiven operativen Geschäftsentwicklung aus. Da die Inflation zuletzt deutlicher zurückgegangen ist und die Markttransaktionen für Wohnimmobilien wieder an Fahrt gewinnen, erwartet das Unternehmen eine Normalisierung der makroökonomischen Rahmenbedingungen im Lauf des Jahres. Aufgrund des spürbaren Rückgangs der Neubauaktivitäten in Deutschland infolge der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sieht sich das Unternehmen mit seinem Fokus auf erschwinglichen Wohnraum gut positioniert für den anhaltenden Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum und dem daraus folgenden beschleunigten Anstieg der Marktmieten.

Das Hauptaugenmerk für dieses Jahr liegt auf der Refinanzierung der in 2025 fälligen Finanzierungen inklusive der im November 2025 fälligen Euro-Anleihe in Höhe von EUR 300 Mio. Gleichzeitig gilt es, den Leerstand im Portfolio zu reduzieren sowie die operative Effizienz und die Kostenstrukturen weiter zu optimieren. Darüber hinaus prüft das Unternehmen Verkäufe von Teilen des Portfolios, um die Kapitalstruktur zu verbessern und Liquidität für die anstehenden Refinanzierungen zu generieren.

Klaus Schmitz, Verwaltungsratspräsident, sagt: »Unsere Strategie der Konsolidierung und Optimierung der Kostenstruktur zeigt erste Erfolge. So konnten wir im Jahr 2023 das beste operative Ergebnis seit Gründung des Unternehmens erzielen. Diesen Kurs werden wir auch 2024 fortsetzen. Im Zentrum steht die Reduzierung des Leerstands sowie die Anpassung der Mieten. Beide Massnahmen werden langfristig dazu beitragen, den Wert des Portfolios anzuheben und die Cashflow-Situation weiter zu verbessern. Klar ist: Das Potenzial von Peach Property Group ist immens.«

Thorsten Arsan, Chief Financial Officer, sagt: »Wir haben im vergangenen Jahr viele Weichen gestellt, um die Finanzierungssituation von Peach Property Group strategisch anzugehen. Unser Ziel ist es, die in 2025 fälligen Verbindlichkeiten vorzeitig zu refinanzieren und unser Fälligkeitenprofil zu verbessern. Darüber hinaus wollen wir die Potenziale, die uns das derzeitige Marktumfeld mit der weiterhin ansteigenden Knappheit nach bezahlbarem Wohnraum bietet, nutzen und unsere Effizienz weiter steigern. Dabei wird uns auch helfen, dass wir ein Mietwachstumspotenzial like-for-like von 4 Prozent heben wollen. Der Markt gibt uns hier Rückenwind.«

Marcus Schmitt, Chief Operating Officer, sagt: "Durch Kostenreduktionen und Effizienzmassnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir unsere EBITDA Marge trotz

leicht gestiegenem Leerstand deutlich um über 3 Prozentpunkte steigern. In 2024 liegt der klare Fokus auf weiteren operativen Verbesserungen wie der Reduzierung von Durchlaufzeiten bei massnahmenbedingtem Leerstand. Der Leerstandsabbau ist und bleibt der zentrale Werttreiber bei der Verbesserung der Einnahmenseite. Hierauf muss der Schwerpunkt in 2024 liegen.“

Kontakte:

Medien, Investoren und Analysten

Thorsten Arsan, Chief Financial Officer und Vanessa da Cruz, Head of Investor Relations & ESG
+41 44 485 50 31 | investors@peachproperty.com

Medien Deutschland

Feldhoff & Cie
Anke Sostmann, Executive Director
+49 159 04028505 | as@feldhoff-cie.de

Über die Peach Property Group AG

Die Peach Property Group ist ein Immobilieninvestor mit Anlageschwerpunkt auf Mietwohnungen in Deutschland. Die Gruppe steht für langjährige Erfahrung, Kompetenz und Qualität. Innovative Lösungen für die Bedürfnisse der Mieter, starke Partnerschaften und eine breite Wertschöpfungskette runden das Profil ab, während Digitalisierung und Nachhaltigkeit das operative Geschäft prägen. Das Portfolio besteht aus renditestarken Objekten, typischerweise in deutschen Tier-II-Städten im Einzugsgebiet von Ballungszentren. Die Aktivitäten erstrecken sich daher über die gesamte Wertschöpfungskette, von der Standortbewertung und Akquisition über das aktive Asset Management bis hin zur Vermietung oder dem Verkauf von Immobilien.

Darüber hinaus entwickelt die Gruppe ausgewählte Objekte in der Schweiz für den Verkauf als Eigentumswohnungen, wobei das Entwicklungsprojekt "Peninsula Wädenswil" das letzte derartige Projekt ist.

Die Peach Property Group AG hat ihren Hauptsitz in Zürich sowie den deutschen Gruppensitz in Köln. Die Peach Property Group AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert (PEAN, ISIN CH0118530366). Der Verwaltungsrat umfasst Klaus Schmitz (Verwaltungsratspräsident), Dr. Christian De Prati und Peter Bodmer.

Weitere Informationen unter <https://peachproperty.com>