

publity

Wieder auf Kurs

publity gelang im FJ18 die Erholung gegenüber dem schwachen FJ17. Einnahmen, Vorsteuergewinn und Nettoertrag stiegen jeweils um beinahe 50 % gegenüber dem Vorjahr (nahe den Rekordwerten des FJ16). Auch machte das Unternehmen durch die Ausgabe neuer Aktien und den teilweisen Rückkauf von Anleihen, der im FJ19 fortgesetzt wird, Fortschritte hinsichtlich der Beilegung seines Streits mit den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen. Da die Kreditaufgabe zur Begrenzung der Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten auf mehr als 5 Mio. € vor Kurzem erlassen wurde, prüft publity weitere Optionen für die mögliche Ausgabe neuer Anleihen. Diese würden die weitere Geschäftsentwicklung unterstützen, unter anderem mittels zusätzlicher Immobilienkäufe durch die publity Investor GmbH.

Hohe Transaktionstätigkeit unterstützt Erträge

Auch wenn das verwaltete Vermögen (AUM) im FJ18 mit 4,6 Mrd. € unverändert blieb, verbuchte publity einen Umsatzanstieg von 46,7 % gegenüber dem Vorjahr auf 34,6 Mio. €. Impulsgeber waren sowohl wiederkehrende Einnahmen als auch Vermittlerprovisionen für Asseterwerbe und die Beteiligung an Veräußerungsgewinnen. Dieses Ergebnis schlug sich in ähnlichen Verbesserungen des Vorsteuergewinns (plus 48,4 % gegenüber dem Vorjahr) und des Nettoertrags (plus 47,8 %) nieder. Da das Unternehmen aber im letzten Jahr 3,78 Mio. an neuen Aktien ausgegeben hat, überwog der Verwässerungseffekt den Zuwachs der Gewinne, sodass der Ertrag je Aktie gegenüber dem Vorjahr um 9,1 % schrumpfte. Außerdem geht die Geschäftsleitung davon aus, dass das AUM im FJ19 stabil bleiben wird, woraus sich laut Unternehmen nur ein kleiner EBIT-Anstieg ergeben dürfte.

Büronachfrage in Deutschland weiter solide

Das Ungleichgewicht zwischen der Nachfrage nach und dem Angebot von Büroflächen in den sieben großen deutschen Städten besteht fort, sodass die Leerstandsraten fallen und die Mieten steigen. Es gibt kaum unvermietete Flächen an attraktiven Standorten, was einem weiteren Anstieg der Inanspruchnahme Grenzen setzt. Robuste Marktbedingungen in Verbindung mit hoher Liquidität durch ausländische Investoren unterstützten 2018 eine Zunahme des Investitionsvolumens um 18 %. Aufgrund von begrenzten Kapazitäten und einer Erhöhung der Entwicklungs- und Baukosten kann es sein, dass sich dieser Trend in nächster Zeit nicht umkehren wird. Dies begrenzt die weitere Entwicklung von Standorten in Bestlage in den sieben großen Städten und eröffnet Chancen an zweitrangigen Standorten.

Real Estate Asset Management

18 April 2019

Kurs* 28,2 €
Marktkapitalisierung 277 Mio. €

Aktienkurschart



Angaben zur Aktie

Code	PBY
Börsennotierung	Deutsche Börse Scale
Ausgegebene Aktien	9,8 Mio.
Letzte gemeldete Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2018	21 Mio. €

Beschreibung des Unternehmens

publity ist ein auf deutsche Gewerbeimmobilien ausgerichteter Assetmanager. Das Unternehmen blickt auf eine 18-jährige Geschichte als Gewerbeimmobilieninvestor in deutschen Ballungszentren zurück und verwaltet ein Portfolio im Wert von 4,6 Mrd. €.

Bull

- Erfahrener Marktteilnehmer mit Fokussierung auf ein Segment des Immobilienmarkts.
- Neue Assetmanagement-Mandate für institutionelle Investoren.
- Starke Nachfrage auf dem deutschen Büromarkt.

Bear

- Begrenztes Potenzial für AUM-Wachstum.
- Abhängigkeit von Banken in Bezug auf Immobilienbeschaffung.
- Finanzierungsrisiko in Verbindung mit Wandelschuldverschreibungen.

Analyst

Milosz Papst +44 (0) 20 3077 5700
financials@edisongroup.com

Bewertung: Handel nahe an Vergleichswerten

Die Aktie des Unternehmens notiert auf Basis von Konsensschätzungen hinsichtlich des KGV im FJ19e und FJ20e gegenüber der Peergruppe jeweils mit einem Abschlag von 16,4 % bzw. 1,4 %. Das Unternehmen hat angekündigt, eine Dividendenausschüttung aus dem FJ18-Einkommen in Höhe von 1,5 € pro Aktie zu planen, woraus sich eine Dividendenrendite von ca. 6,0 % ergibt.

Edison Investment Research stellt gemäß Paragraph 36, Unterabsatz 3 der allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutschen Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Stand 1. März 2017) qualitative Research-Coverage über Unternehmen zur Verfügung, die im Scale-Segment der Deutschen Börse notiert sind. Jedes Jahr werden zwei bis drei Researchberichte veröffentlicht. Researchberichte beinhalten keine Finanzprognosen von Edison-Analysten.

Konsensschätzungen						
Jahresende	Einnahmen (Mio. €)	Gewinn vor Steuer (Mio. €)	Ertrag je Aktie (€)	Dividende je Aktie (€)	KGV (x)	Ertrag (%)
12/17	23,6	14,6	1,67	0,0	16,9	k. A.
12/18	34,6	21,6	1,52	1,5	18,6	5,3
12/19e	38,5	k. A.	2,04	0,0	13,8	k. A.
12/20e	44,3	k. A.	2,45	0,0	11,5	k. A.

Quelle: pubity-Geschäftsbücher, Refinitiv-Konsens am 16. April 2019, gestützt auf die Prognosen von einem Analysten

Dieser Report wurde von Edison erstellt und herausgegeben. Die Standardgebühren von Edison Investment Research belaufen sich auf 49.500 £ pro Jahr für die Erstellung und umfassende Verbreitung eines ausführlichen Kommentars (Ausblick), gefolgt von regelmäßigen (üblicherweise quartalsweisen) aktuellen Kommentaren. Gebühren werden im Voraus in bar ohne Regress entrichtet. Für Roadshows und die Erbringung zugehöriger IR-Dienstleistungen für den Kunden kann Edison unter Umständen zusätzliche Gebühren erheben, erhält jedoch keine Vergütung für Investmentbankdienstleistungen. Wir werden niemals in Aktien, Optionen oder Bezugsrechten für unsere Dienstleistungen bezahlt.

Richtigkeit der Inhalte: Alle bei der Veröffentlichung dieses Berichts verwendeten Informationen wurden öffentlich zugänglichen Quellen entnommen, die als zuverlässig gelten. Wir geben jedoch keine Gewährleistung über die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieses Berichts und haben keine unabhängige Bestätigung dieser Informationen ersucht. Die in diesem Bericht wiedergegebenen Meinungen stellen die des Edison-Analysten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dar. Zukunftsgerichtete Informationen oder Aussagen in diesem Bericht beinhalten Informationen, die auf Annahmen, Prognosen künftiger Ergebnisse oder Schätzungen noch nicht ermittelbarer Beträge beruhen und bringen deshalb bekannte und unbekannte Risiken, Unsicherheiten und andere Faktoren mit sich, die bewirken können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Performance-Werte oder Errungenschaften ihres Gegenstands sich erheblich von den aktuellen Erwartungen unterscheiden.

Haftungsausschluss: Im größtmöglichen gesetzlich zulässigen Umfang schließt Edison die Haftung für unmittelbare, mittelbare oder Folgeschäden, entgangene Gewinne, Schäden, Kosten oder Ausgaben aus, die Ihnen aufgrund von oder in Verbindung mit dem Zugriff auf, der Nutzung von oder dem Vertrauen auf Informationen in diesem Kommentar entstehen oder die Sie erleiden.

Keine persönliche Beratung: Die von uns zur Verfügung gestellten Informationen sind nicht als individuelle Beratung gedacht und sollten keinesfalls derartig ausgelegt werden. Weiterhin dürfen die von uns zur Verfügung gestellten Informationen von keinem Bezieher oder voraussichtlichen Bezieher als Aufforderung seitens Edison zur Durchführung oder versuchten Durchführung einer Wertpapiertransaktion ausgelegt werden. Die im Bericht beschriebenen Wertpapiere dürfen eventuell nicht in allen Gerichtsbarkeiten oder an bestimmte Kategorien von Investoren verkauft werden.

Investitionen in erwähnte Wertpapiere: Edison verfolgt eine restriktive Politik in Bezug auf private Wertpapiergeschäfte und Interessenkonflikte. Die Edison Group führt keine Investmentgeschäfte durch und hält dementsprechend keine Positionen in den in diesem Bericht erwähnten Wertpapieren. Jedoch können die jeweiligen Geschäftsführer, Handlungsbevollmächtigten, Mitarbeiter und Vertragspartner von Edison eventuell Positionen in den in diesem Bericht erwähnten oder in ähnlichen Wertpapieren haben, vorbehaltlich der Edison-Richtlinien für private Wertpapiergeschäfte und Interessenkonflikte.

Urheberrecht: Copyright 2019 Edison Investment Research Limited (Edison). Alle Rechte vorbehalten FTSE International Limited („FTSE“) © FTSE 2019. „FTSE“ ist ein Warenzeichen der Unternehmen der London Stock Exchange Group und wird von FTSE International Limited im Rahmen einer Lizenz genutzt. Alle Rechte an den FTSE-Indizes und/oder den FTSE-Ratings wurden auf FTSE und/oder seine Lizenzgeber übertragen. Weder FTSE noch seine Lizenzgeber übernehmen die Haftung für etwaige Fehler oder Auslassungen in den FTSE-Indizes und/oder den FTSE-Ratings oder den zugrundeliegenden Daten. Die weitere Verteilung von FTSE-Daten ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch FTSE gestattet.

Großbritannien

Weder dieses Dokument noch zugehörige E-Mails (zusammen die „Kommunikation“) stellen ein Angebot zum Verkauf oder zur Zeichnung oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren oder ein Teil eines solchen Angebots dar und weder diese Kommunikation noch irgendwelche darin enthaltenen Bestandteile bilden die Grundlage eines Vertrags oder einer anderweitigen Verpflichtung und sollten auch nicht in einem entsprechenden Zusammenhang verwendet werden. Eine Entscheidung zum Kauf von Anteilen an der Gesellschaft im Rahmen der vorgeschlagenen Platzierung sollte ausschließlich aufgrund der Informationen im Zulassungsdokument, das in diesem Zusammenhang veröffentlicht wird, getroffen werden.

Diese Kommunikation wird in Großbritannien verbreitet und richtet sich nur an (i) Personen, die über professionelle Erfahrung im Umgang mit Anlagen verfügen, d. h. Anlageexperten („investment professionals“) im Sinne des Article 19(5) des Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, in der jeweils gültigen Fassung („FPO“), (ii) hochvermögende Gesellschaften, nicht eingetragene Vereine oder sonstige Einrichtungen im Sinne des Article 49 der FPO und (iii) Personen, an die sie anderweitig rechtmäßig verteilt werden darf. Die Anlage oder Anlagetätigkeit, auf die sich dieses Dokument bezieht, steht nur solchen Personen zur Verfügung. Dieses Dokument ist nicht zur Verbreitung oder Weitergabe, mittelbar oder unmittelbar, an andere Personengruppen gedacht und in jedem Fall und unter keinen Umständen sollten sich Personen einer anderen Beschreibung auf die Inhalte dieses Dokuments verlassen oder entsprechend handeln (auch können solche Personen bei der Platzierung keine Anteile erwerben).

Diese Kommunikation wird Ihnen ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert werden durch, weiter verteilt werden oder ganz oder teilweise veröffentlicht werden durch irgendeine andere Person.