

publity

Einrichtung einer neuen Immobilien-Investmentgruppe

publity plant die Übertragung von bis zu 94,9 % seines Anteils an der Tochter publity Investor (Investor) an PREOS Real Estate (PREOS), einen börsennotierten Immobilieninvestor, der der Kontrolle des Hauptgesellschafters von publity unterliegt. Die Transaktion ist als Kapitalerhöhung für PREOS mittels einer Sacheinlage strukturiert, woraus sich für Investor eine Bewertung von 400 Mio. € ergibt. Durch den Deal entsteht eine Immobilien-Investmentgruppe, die von publity geführt wird und laut Schätzungen des Unternehmens zu ca. 574 Mio. € bewertet ist. Unseres Erachtens wird angesichts des ähnlichen Anlageschwerpunkts auf diese Weise auch ein potenzieller Konflikt zwischen Investor und PREOS bei der Vorbereitung und Begleitung von Transaktionen beseitigt.

Kapitalerhöhung durch Sacheinlage

Die Transaktion wird als Sachkapitalerhöhung ohne die Aktionärsbezugsrechte von PREOS durchgeführt. publity erhält bis zu 47,45 Mio. neue Aktien zu jeweils 8,0 € im Gegenzug für bis zu 94,9 % seines Anteils an Investor mit einem Verhältnis von 5:2, was sich auf die Bewertung von Investor zu 400 Mio. € stützt. Darüber hinaus plant PREOS bei Abschluss des Deals die Ausgabe einer Wandelanleihe mit einem Volumen von bis zu 300 Mio. €, wobei publitys Forderungen in Höhe von bis zu 150 Mio. € aus aktuellen und zukünftigen Aktionärsdarlehen an publity Investor an PREOS beigesteuert werden.

Ähnliche Geschäfte innerhalb derselben Gruppe

Unserer Meinung nach ist die Kombination von Investor und PREOS ein logischer Schritt, da beide auf ähnliche deutsche Büroimmobilien ausgerichtet sind und sich den „manage to core“-Ansatz von publity zunutze machen möchten. Nach der Kapitalerhöhung bei Investor über ca. 20 Mio. € im Dezember hat publity das Unternehmen zu einem eigenen Anlagevehikel entwickelt (mit einem Immobilienportfolio im Wert von 600 Mio. € nach vollständiger Entwicklung, laut publity). Im Januar 2019 erhielt es unterdessen ein Assetmanagement-Mandat von PREOS, wonach PREOS von der umfassenden Immobiliendatenbank profitieren konnte. publity wird weiterhin die kombinierten Anlagen verwalten und die Entwicklung des Immobiliengeschäfts unterstützen.

Real Estate Asset Management
29 July 2019

Kurs 33,75 €
Marktkapitalisierung 348 Mio. €

Aktienkurschart



Angaben zur Aktie

| | |
|--|----------------------|
| Code | PBY |
| Börsennotierung | Deutsche Börse Scale |
| Ausgegebene Aktien | 10,3 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 über 18-jährige Geschichte als Gewerbeimmobilieninvestor in deutschen Ballungszentren zurück und verwaltet aktuell ein Portfolio im Wert von 5,0 Mrd. €.

Bull

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

Bear

- Abhängigkeit von Banken in Bezug auf Immobilienbeschaffung.
- Wirtschaftliche Abkühlung könnte die Immobilienmärkte beeinflussen.
- Finanzierungsrisiko in Verbindung mit Wandelschuldverschreibungen.

Analyst

Milosz Papst +44 (0) 20 3077 5700

financials@edisongroup.com

[Profilseite von Edison](#)

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.

publity wird mehrheitlich an PREOS beteiligt sein

Über seine Anlagevehikel ist Thomas Olek der Mehrheitsgesellschafter von sowohl publity (Anteil von über 74 %) als auch PREOS (Anteil von ca. 75 %). Demzufolge dürften beide Parteien die Transaktion genehmigen. Nach Abschluss des Deals wird publity nach eigenen Schätzungen einen Anteil von 66,21 % an dieser neu eingerichteten Immobiliengruppe im Wert von etwa 574 Mio. € halten.

| Historische Finanzwerte | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|------------|---------------|
| Jahres- ende | Einnahmen (Mio. €) | Gewinn vor Steuer | Ertrag je Aktie | Dividende je Aktie | KGV (x) | Ertrag (%) |
| 12/15 | 23,8 | 19,9 | 2,27 | 2,0 | 14,9 | 5,9 |
| 12/16 | 41,6 | 34,4 | 3,81 | 2,8 | 8,9 | 8,3 |
| 12/17 | 23,6 | 14,6 | 1,67 | 0,0 | 20,2 | k. A. |
| 12/18 | 34,6 | 21,6 | 1,52 | 1,5 | 22,2 | 4,4 |

Quelle: publity

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 unbekannt 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 an bzw. ganz oder teilweise veröffentlicht werden durch irgendeine andere Person.