

publity

Geringeres Transaktionsvolumen in FJ20

Während publity seine auf Investitionen in Immobilienvermögen sowie Eigeninvestitionen basierende 2-Säulen-Strategie auch in Zukunft weiterverfolgt, laufen derzeit Verhandlungen mit einem großen asiatischen Mischkonzern über die Veräußerung eines Mehrheitsanteils am Immobilieninvestor PREOS, der (mit publity-Investor und GORE German Office Real Estate) im Besitz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns ist. Die Parteien verhandeln zudem über die Bereitstellung eines zusätzlichen Finanzierungsbetrags in dreistelliger Millionenhöhe an PREOS (für die erfolgreiche Abwicklung des Geschäfts), um die Portfolio-Erweiterung auf internationaler Ebene noch weiter voranzutreiben. Derweil lagen die FJ20-Ergebnisse des Vermögensverwaltungsgeschäfts aufgrund der Auswirkungen der Pandemie auf realisierte Transaktionsvolumina unter dem Vorjahresniveau.

Vermögensverwaltungsgebühren vom Geschäftsvolumen beeinflusst

Ab FJ20 legt publity ausschließlich mit deutschen Rechnungslegungsstandards (HGB) in Einklang stehende Einzelabschlüsse vor, die sich hauptsächlich auf die Vermögensverwaltungssparte des Unternehmens beziehen (sowie einige kleinere Immobilien- und Vermietungsgeschäfte). Das in FJ20 rückläufige Transaktionsgeschäft mit Immobilien schlug sich im Vergleich zum Vorjahr in um ca. 53 % auf 16,0 Mio. € gesunkenen Einnahmen nieder. Das Unternehmen verbuchte Gewinne aus Veräußerungen finanzieller Vermögenswerte in Höhe von 15,2 Mio. €, während FJ19-Ergebnisse einen Gewinn aus Unternehmenszusammenschlüssen zwischen publity Investor und PREOS (siehe unsere [vorherige Mitteilung](#) für weitere Einzelheiten) in der Größenordnung von 304,5 Mio. auswies. Bei einem Netto-Finanzergebnis von 6,2 Mio. € (gegenüber 5,2 Mio. € in FJ19), welches sich hauptsächlich auf Zinserträge von seitens PREOS ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen zurückführen lässt, lag der von publity in FJ20 generierte Nettogewinn mit 12,1 Mio. € weit über dem Vorjahreswert von 5,0 Mio. € (bereinigt um den publity Investor-PREOS-Deal).

Nachfrage nach Büroräumen abhängig von Erweiterung des Home-Office-Angebots

Die Wiederbelebung des deutschen Büromarktes drückte die in Q121 beobachtete Nachfrage nach Home-Office-Angeboten in den 7 größten deutschen Städten auf ein Niveau wie vor Ausbruch der Pandemie. Die durchschnittliche Leerstandsquote verzeichnete mit 3,9 % hingegen einen leichten Anstieg und könnte laut JLL in 2021 4,5 % erreichen. Der sich voraussichtlich in unterschiedlichen Branchen durchsetzende Trend eines hybriden Arbeitsplatzes, einschließlich Heimarbeit (WFH), könnte die Nachfrage nach Büroräumen mit Blick in die Zukunft ausbremsen, wobei Bestandsimmobilien mit fehlender moderner Ausstattung dem höchsten Risiko eines Wegfalls ausgesetzt sind.

Bewertung: Aktienkursrückgang seit Jahresbeginn 2021 von über 40 %

publitys Aktienkurs hat sich seit Jahresbeginn von 33,40 € auf 18,60 € nahezu halbiert, wobei das Papier im Vergleich zur Branchenkonkurrenz gemessen am KGV-Multiplikator für FJ20 zu einem leichten Abschlag notiert. Auf der Hauptversammlung des Unternehmens wurde im Hinblick auf die in FJ19 erwirtschafteten Gewinne die Aussetzung einer Dividendenzahlung beschlossen, und für FJ20 steht diese Entscheidung noch aus. Wir merken an, dass die BaFin kürzlich Untersuchungen bezüglich potenzieller Marktmanipulationen hinsichtlich der Anteilsscheine von publity und PREOS eingeleitet hat.

Historische Finanzwerte						
Jahresende	Einnahmen (Mio. €)	Gewinn vor Steuer	Ertrag je Aktie (€)	Dividende pro Aktie	KGV (x)	Rendite (%)
12/17	23,6	14,6	1,67	0,0	11,1	0,0
12/18	34,7	21,6	1,52	1,5	12,2	8,1
12/19	34,1	312,0	20,47	0,0	0,9	0,0
12/20	16,0	12,0	0,81	0,0	23,0	0,0

Quelle: publity-Geschäftsbücher. Hinweis: Unabhängige Zahlen gemäß HGB.

Immobilien

2 Juli 2021

Preis **18,60 €**
 Marktkapitalisierung **277 Mio. €**

Aktienkurs-Chart



Angaben zur Aktie

Code **PBY**
 Börsennotierung **Deutsche Börse Scale**
 Ausgegebene Aktien **14,9 Mio.**
 Gemeldete Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2020 **48,6 Mio. €**

Beschreibung des Unternehmens

publity ist ein deutscher Vermögensverwalter und Investor im Immobilienbereich mit Schwerpunkt Büroimmobilien in Top-Lagen. Das Unternehmen blickt auf nahezu 20 Jahre Erfahrung zurück und profitiert von einer umfangreichen Datenbank mit etwa 9.500 Objekten, die beinahe 75 % des relevanten Markts abdecken. Zudem ist es Hauptaktionär beim börsennotierten Immobilieninvestor PREOS.

Hausse

- Erfahrener Marktteilnehmer mit Fokussierung auf ein Segment des Immobilienmarkts.
- Erweiterung des eigenen Immobilienportfolios zur Steigerung der Mieteinnahmen und Realisierung von Kapitalgewinnen.
- Umfassende Portfolio-Überwachung von ca. 9.500 Objekten

Baisse

- Potenziell langfristige Auswirkungen von COVID 19 auf den Markt für Büroimmobilien.
- Sinkende Risiken in Verbindung mit Immobilieninvestitionen durch teilweise PREOS-Veräußerung.
- Potenzielle Auswirkungen der BaFin-Untersuchung.

Analysten

Milosz Papst **+44 (0) 20 3681 2519**
 Michal Mierzwiak **+44 (0) 20 3077 5700**

[financials@edisongroup.com](https://www.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.