

## publity

### Änderungen der Gruppenstruktur absehbar

Am 19. Oktober 2021 gab publity bekannt, dass ein europäisches Konsortium unter Führung einer luxemburgischen Investmentgesellschaft eine Absichtserklärung unterzeichnet hat, um neuer Mehrheitsgesellschafter von PREOS (publitys Immobilieninvestment-Tochtergesellschaft) zu werden. Im Gegenzug wird publity ein luxemburgisches Immobilienportfolio in GORE (PREOS' Tochtergesellschaft) einbringen und Maßnahmen zur Finanzierung der Portfolioerweiterung von PREOS ergreifen. publity wird weiterhin als Assetmanager für PREOS fungieren, wobei das Management ein Wachstum des PREOS-Portfolios um mindestens 3 Mrd. € bis 2023 anstrebt (im Vergleich zu der zuletzt gemeldeten Portfoliogröße von 0,9 Mrd. € per Ende 2020).

### Nettoertrag im Einklang mit der Prognose für das GJ21

Im H121 verzeichnete publity einen Umsatz von 11,6 Mio. €, der fast ausschließlich aus der Vermögensverwaltung stammt. Bei einem begrenzten Beitrag aus anderen Aktivitäten und reduzierten Personalkosten erreichte der Nettoertrag für den Zeitraum 4,6 Mio. €. Dies ist etwas mehr als die Hälfte des unteren Endes der erneut bekräftigten Managementprognose, die einen Jahresüberschuss von 9 bis 12 Mio. € vorsieht. H121 war der erste Zwischenbericht seit dem Ausstieg aus der IFRS-Konzernberichterstattung (publity liefert nur noch Einzelwerte gemäß HGB) und publity hat für das H120 keine vergleichbaren Einzelwerte nach HGB geliefert.

### Bestes Quartal im deutschen Immobilienmarkt seit Q120

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt erreichte laut Jones Lang LaSalle (JLL) im Q321 26,7 Mrd. € und damit das beste Quartalsergebnis seit Beginn der COVID-19-Pandemie. Das Wohnsegment bleibt mit einem Anteil von ca. 38 % an den Transaktionen im bisherigen Jahresverlauf der Hauptertragsbringer, aber auch der Bürosektor zieht an und verzeichnet im Jahresverlauf zweistellige Zuwachsraten gegenüber dem Vorquartal. Der Aufschwung ist vor allem auf Einzel-Asset-Transaktionen zurückzuführen, aber mit der möglichen Rückkehr internationaler Investoren auf den deutschen Markt könnten auch große Portfolio-Deals anziehen.

### Bewertung: Handel mit erheblichem Abschlag gegenüber vergleichbaren Werten

Auf der Grundlage von Refinitiv-Daten, die aus den Schätzungen eines einzigen Analysten (First Berlin) bestehen, wird die publity-Aktie mit einem deutlichen KGV-Abschlag gegenüber der Peergruppe gehandelt, zu der auch Immobilienmanager und -investoren gehören. Wir glauben, dass dies zumindest teilweise auf die geplanten Änderungen der Konzernstruktur und der Berichterstattung zurückzuführen sein könnte.

#### Historische Finanzwerte

Jahres-ende	Einnahmen (Mio. €)	Gewinn vor Steuer	Ertrag je Aktie	Dividende je Aktie	KGV (x)	Rendite (%)
12/17	23,6	14,6	1,67	0,0	15,3	k. A.
12/18	34,7	21,6	1,52	1,5	16,8	5,9
12/19	34,1	312,0	20,47	0,0	1,3	k. A.
12/20	16,0	12,0	0,81	0,0	31,6	k. A.

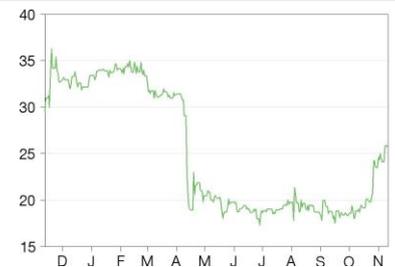
Quelle: publity-Geschäftsbücher. Hinweis: Unabhängige Zahlen gemäß HGB.

#### Immobilien

16 November 2021

**Kurs** 25,60 €  
**Marktkapitalisierung** 381 Mio. €

#### Aktienkurs-Chart



#### Angaben zur Aktie

Code	PBY
Börsennotierung	Deutsche Börse Scale
Ausgegebene Aktien	14,9 Mio.
Gemeldete Nettoverschuldung zum 30. Juni 2021	64,2 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. Es ist der Hauptaktionär beim börsennotierten Immobilieninvestor PREOS.

#### Hausse

- Erfahrener Marktteilnehmer, der sich ausschließlich auf Büroimmobilien konzentriert.
- Geplante Erweiterung des Immobilienportfolios von PREOS.
- Umfassende Portfolio-Überwachung von ca. 9.500 Objekten

#### Baisse

- Mögliche langfristige Auswirkungen eines hybriden Arbeitsmodells auf den Büroimmobilienmarkt.
- Rückläufiges Engagement im Bereich der Immobilieninvestitionen aufgrund der Verwässerung der Beteiligung an PREOS.
- Potenzielle Auswirkungen der BaFin-Untersuchung.

#### Analysten

Milosz Papst	+44 (0) 20 3681 2519
Michal Mierzwik	+44 (0) 20 3077 5700
<a href="mailto:financials@edisongroup.com">financials@edisongroup.com</a>	
<a href="#">Profilseite von Edison</a>	

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.

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 2021 Edison Investment Research Limited (Edison).

---

## 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 sollen 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.