



# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „3,50%-publity-Wandelanleihe“ (UPDATE)

#### 3,50%-publity-Wandelanleihe wird weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
April 2016

**3,50%-Anleihe  
publity AG**

Anleihe 15/20, WKN A169GM



★★★★☆

**Attraktiv**  
(4 von 5)

Düsseldorf, 19. April 2016 - In ihrem aktuellen KFM-Barometer zur 3,50%-Wandelanleihe der publity AG (WKN A169GM) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Wandelanleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 Sternen) einzuschätzen.

**Mit der kürzlich vereinbarten Bankenfinanzierung für das weitere Wachstum der Assets under Management und die im Vergleich zum Vorjahr – wie von uns erwartet – deutlich erhöhten Ergebnisprognose untermauert das Unternehmen die von uns im KFM-Barometer vom 03.02.2016 abgegebene positive Einschätzung.**

Die publity AG ist seit über 15 Jahren als Finanzinvestor am Markt für Gewerbeimmobilien tätig. Investitionsfokus sind renditestarke Gewerbeobjekte in deutschen Ballungszentren. Neben dem Hauptsitz in Leipzig bestehen weitere Niederlassungen in Frankfurt a. M.,

München, Luxemburg und London. publity hat sich im Markt als Initiator regulierungskonformer Fonds (publity Performance Fonds) etabliert. Hierdurch stehen dem Unternehmen fremde Investitionsmittel zur Verfügung, die durch publity als Asset Manager verwaltet werden.

Für den Ankauf von Immobilien greift das Unternehmen auf standardisierte Ankaufprozesse mit langjährigen Geschäftspartnern wie CMS Hasche Sigle und hervorragende Kontakte zu Banken zurück. Im Asset Management weist die publity AG einen hervorragenden Track Record in der wertsteigernden Bewirtschaftung des angekauften Immobilienbestandes auf. Aufgrund des Track Records, aber auch der aktuell abzusehenden Marktchancen im Bereich der bankenfinanzierten Immobilien in Sondersituationen ist es der publity AG gelungen, US-amerikanische institutionelle Investoren für Immobilieninvestments bis in Milliardenhöhe zu gewinnen. Im Rahmen von gemeinsamen Joint-Ventures, für die die publity AG auch als Co-Investor fungiert (Anteil 1% bis 3% vom Investitionsvolumen), leistet das Unternehmen das Asset Management mit entsprechenden laufenden Erträgen.

#### Gewinnssprung in 2015, nahezu weitere Ergebnisverdopplung für das Jahr 2016 erwartet

publity hat im Geschäftsjahr 2015 einen Gewinnssprung erzielt. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern wurde von 4,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 20,7 Mio. Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 mehr als vervierfacht. Das Ergebnis nach Steuern wurde ebenfalls von 2,8 Mio. Euro in 2014 auf 13,0 Mio. Euro in 2015 mehr als vervierfacht. Wie von uns im KFM-Barometer vom 03.02.2016 erwartet, gibt das Management der publity AG mit Pressemitteilung vom 19. April 2016 bekannt, eine Verdoppelung des Nettoergebnisses auf 25 Mio. Euro in 2016 zu erwarten.

#### Weiteres Wachstum der Assets under Management durch Bankenfinanzierung sichergestellt

Mit Pressemitteilung vom 05.04.2016 gab publity bekannt, die Finanzierung für 15 Büroimmobilien mit deutschen Pfandbriefbanken abgeschlossen zu haben und keine Inanspruchnahme des Kapitalmarkts in den kommenden 12 Monaten zu planen, um die eigenen Wachstumsziele zu erreichen. Mit diesem Schritt hat das Unternehmen den Finanzierungsrahmen auf Ebene der Joint-Ventures zu sehr attraktiven Konditionen (durchschnittlicher Finanzierungszinssatz von unter 1,5% p.a. bei einer Laufzeit von 5 Jahren) erhöht. Auf Ebene der publity AG führt die Bankenfinanzierung zu den geplanten steigenden Erlösen aus Asset Management ohne steigende Zinsaufwendungen aus einer Nachplatzierung der Wandelanleihe und mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial bei den Co-Investments, da diese Investments durch die vereinbarte Fremdfinanzierung gehebelt sind.

#### 3,50%-publity-Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2020

Die im November 2015 emittierte Wandelanleihe der publity AG ist mit einem Zinskupon von 3,50% p.a. (Zinstermin jährlich am 17.11.) ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 13.11.2020. Im Rahmen der Anleiheemission wurden insgesamt 30 Mio. Euro eingesammelt. Die publity AG plant, die Erlöse aus der Wandelschuldverschreibung für Co-Investments im Rahmen ihrer Joint Ventures zu verwenden. Eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit für die Emittentin ist in den Anleihebedingungen nicht vorgesehen.

In der Zeit vom 01.10.2016 bis 14.11.2020 besteht für die Anleihegläubiger die Möglichkeit, ihre Anleihen in Aktien der publity AG zu wandeln. Bei Kapitalmaßnahmen wie zum Beispiel Kapitalerhöhungen oder Dividendenzahlungen erhalten die Wandelanleihe-Investoren eine Reduzierung des Wandlungspreises. Seit Emission der Wandelanleihe im November 2015 hat sich der Wandlungspreis von ursprünglich 47 Euro je Aktie auf 44,68 Euro je Aktie reduziert (Stand 19.04.2016).

#### Fazit: Attraktive Bewertung

Die publity AG weist weiterhin hervorragende Wachstumsaussichten auf, die nun auch vom Management sowohl durch die Einwerbung einer Bankenfinanzierung in den Joint-Venture-Gesellschaften als auch die veröffentlichte Ergebniserwartung für das Jahr 2016 bestätigt wurden. Aufgrund der geplanten Ergebnisentwicklung ist auch von deutlich steigenden Dividenden auszugehen, die in den nächsten Jahren zu einer sukzessiven Reduzierung des Wandlungspreises führen werden. Die Wandlungsprämie beträgt derzeit etwa 27% (Aktienkurs von 35,09 Euro vom 18.04.2016). Durch einen steigenden Aktienkurs bzw. einen rückläufigen Wandlungspreis aufgrund laufender Dividendenzahlungen erscheint ein zusätzlicher Ertrag aus der Wandlung der Anleihe während der Laufzeit bis 2020 wahrscheinlich.

Aufgrund der hervorragenden Wachstumsaussichten der publity AG, der im mittelständischen Immobiliensektor leicht unterdurchschnittlichen Rendite von 3,75% p.a. (Kurs von 99,00% am 18.04.2016) und des Kurspotenzials aus dem Wandlungsrecht wird die 3,50%-publity-Wandelanleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) bewertet.





# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

### Über die KFM Deutsche Mittelstand AG

Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2). Manager dieses Fonds ist die WARBURG INVEST LUXEMBOURG S.A. Der Fonds bietet für private und institutionelle Investoren eine attraktive Rendite in Verbindung mit einer breiten Streuung im Mittelstandsanleihen-Markt. Die Investmentstrategie des Fonds basiert dabei auf den Ergebnissen des von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahrens KFM-Scoring. Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2015 als Finalist für das KFM-Auswahlverfahren und die überdurchschnittliche Entwicklung des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS ausgezeichnet.

### Hinweise zur Beachtung

Diese Pressemitteilung stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, sondern dient allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sind daher unverbindlich. Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne oder Verluste. Diese Ausarbeitung stellt ferner keinen Rat oder Empfehlung dar. Wichtiger Hinweis: Wertpapiergeschäfte sind mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden. Sie sollten sich deshalb vor jeder Anlageentscheidung eingehend persönlich unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation beraten lassen und Ihre Anlageentscheidung nicht allein auf diese Informationen stützen. Bitte wenden Sie sich hierzu an Ihre Kredit- und Wertpapierinstitute. Die Zulässigkeit des Erwerbs eines Wertpapiers kann an verschiedene Voraussetzungen - insbesondere Ihre Staatsangehörigkeit - gebunden sein. Bitte lassen Sie sich auch hierzu vor einer Anlageentscheidung entsprechend beraten. Der Deutsche Mittelstandsanleihen Fonds ist in dem genannten Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG, der Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen halten Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen Fonds. Aus Veränderungen des Anleihekurses kann sich ein wirtschaftlicher Vorteil für die KFM Deutsche Mittelstand AG, den Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen ergeben. Vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts ist auf jeden Fall eine kunden- und produktgerechte Beratung durch Ihren Berater erforderlich. Ausführliche produktspezifische Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (WARBURG INVEST LUXEMBOURG S.A., 2, Place Dargent in L-1413 Luxemburg) sowie bei Zahl- und Informationsstellen (M.M.Warburg Bank & CO Luxembourg S.A., 2, Place Dargent in L-1413 Luxemburg, M.M.Warburg & CO KGaA, Ferdinandstraße 75 in D-20095 Hamburg oder Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21 in A-1010 Wien) erhältlich. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die KFM Deutsche Mittelstand AG und die Verwaltungsgesellschaft keine Haftung.

### Pressekontakt

KFM Deutsche Mittelstand AG  
Rathausufer 10  
40213 Düsseldorf  
Email: [info@kfmag.de](mailto:info@kfmag.de)  
Tel.: +49 211 21073741  
[www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de)  
[www.kfmag.de](http://www.kfmag.de)