

Wird diese Nachricht nicht richtig dargestellt, klicken Sie bitte [hier](#).



Es bleibt spannend: Brexit, Banken und Berichtssaison

Liebe financial.de Leser,

vor dem Wochenende trauten sich die Anleger an der Börse wieder ein wenig aus der Deckung, nachdem die US-Arbeitsmarktdaten für Juni überraschend positiv ausgefallen waren. Unter dem Strich steht jedoch abermals eine enttäuschende Börsenwoche.

Kein Wunder: Denn nach dem britischen Brexit-Votum mit den bisher noch unüberschaubaren wirtschaftlichen Folgen stehen in ganz Europa die Bankaktien unter Druck. „Besonders angespannt ist die Situation in Italien, wo sich die Talfahrt markant beschleunigt hat. Insgesamt belaufen sich die Problemkredite dort auf weit über 300 Milliarden Euro“, erklärt Ulf Kraus von der Landesbank Hessen-Thüringen. Sein Kollege von Helaba, Dr. Stefan Mütze, sieht durch den Brexit und die Entwicklung in Italien Belastungen für die Investitionstätigkeit der Unternehmen in ganz Europa.

Etwas Entwarnung gibt dagegen Andreas Hürkamp, Aktienmarktexperte von der Commerzbank. Er rät den Investoren, die Aussichten für den DAX nach dem Britischen „No“ zur Europäischen Union nicht zu negativ einzuschätzen. Denn drei Faktoren dürften den Markt seiner Ansicht nach stützen: das weltweit starke Wachstum der Geldmenge M1 sowie die attraktive Bewertung und die pessimistische Stimmung unter den Anlegern.

„Deshalb rechnen wir für die Sommermonate weiter mit einer Seitwärtsbewegung zwischen 9.000 und 10.000 Punkten. Im Herbst könnte der DAX einen Erholungsversuch starten, wenn sich die DAX-Gewinnerwartungen stabilisieren sollten – dank eines trotz Brexit robusten Wachstums im Euroraum, in den USA und China“, erklärt Hürkamp.

Und was bringt die neue Woche? Am Montag läutet traditionell Alcoa die Berichtssaison in den USA ein. Der Aluminiumkonzern gilt als Wirtschaftsindikator, da Leichtmetalle in zahlreichen Branchen verwendet werden. Am Donnerstag und Freitag folgen die zwei Großbanken JPMorgan und Citigroup mit ihren Berichten zum zweiten Quartal. In Deutschland wird der im MDAX notierte Autozulieferer Hella vorläufige Geschäftsjahreszahlen für 2015/16 vorlegen.

Zudem endet am Dienstag die Frist für die Aktionäre der Deutschen Börse, die im Zuge der Fusionspläne mit der Londoner Börse LSE ihre Aktien andienen können. Rund eine Woche zuvor hatten die LSE-Aktionäre bereits für einen Zusammenschluss gestimmt. Allerdings haben sich die Modalitäten durch

FINANCIAL.DE
information you can trust

Alles auf einen Blick: kurz, knapp und kostenlos

Wollen Sie auch in Zukunft jeden Morgen die aktuellsten Börsennachrichten erhalten?

Dann registrieren Sie sich kurz für den Daily-Newsletter von financial.de:

Registrierung financial.de Daily

das Brexit-Votum geändert, denn ein Sitz der Holding in London stößt auf heftigen Widerstand bei Politikern und erst recht bei den Börsenaufsehern in Deutschland.

Wir wünschen Ihnen nun viel Spaß beim Lesen des „GBC-Investment im Fokus“

Ihre financial.de-Redaktion

Anzeige

Liebe financial.de-Leser,

der **tägliche Newsletter von financial.de** ist wieder da!

Jeden Morgen erhalten Sie mit unserem Daily-Newsletter alle Informationen, die Sie für einen erfolgreichen Handelstag brauchen: die wichtigsten Unternehmensmeldungen, Unternehmens- und Konjunkturtermine sowie die neuesten Empfehlungen der Analysten – und alles natürlich kostenlos.

Wenn Sie den **financial.de Daily dauerhaft erhalten** wollen, dann müssen Sie sich nur **kurz registrieren** (auch wenn sie bereits Abonnent waren):

[Zur Registrierung des financial.de Daily](#)

Investment im Fokus - AGROB Immobilien AG

Analysten: Cosmin Filker
Unternehmen: AGROB Immobilien AG**5a,7,11
ISIN Stammaktien: DE0005019004
ISIN Vorzugsaktien: DE0005019038
Kurs Stammaktien: 16,00 € (München, 08.07.16; 11:00 Uhr)
Kurs Vorzugsaktie: 15,30 € (München, 08.07.16; 11:00 Uhr)
Kursziel: 17,30 €
Rating: KAUFEN



Anhebung des stabilen Umsatzniveaus in Sicht; Verbesserung der Finanzierungskonditionen schreitet voran; Hoher Bestand stiller Reserven

Die 1867 als Ziegelfabrik gegründete AGROB Immobilien AG ist nach dem Ausgliedern sämtlicher operativer Beteiligungsgesellschaften im Jahre 1992 in den Geschäftsfeldern Bestandsbewirtschaftung, Immobiliendienstleistungen und Projektentwicklung für den eigenen Bedarf tätig. Mit dem Betrieb eines Medien- und Gewerbeparks im Münchner Vorort Ismaning liegt die strategische Ausrichtung auf der Bewirtschaftung und Entwicklung von Gewerbeimmobilien, mit dem Schwerpunkt auf Medienunternehmen. Der

AGROB Medien- und Gewerbepark verfügt aufgrund seines Schwerpunktes auf Mieter aus dem Bereich der Medienwirtschaft über einige stark spezialisierte Produktionsstudios, Sendeeinrichtungen sowie eine vollständige Glasfaserverkabelung des Geländes. Zu den Mietern zählen namhafte überregional bekannte Unternehmen wie zum Beispiel Antenne Bayern, SPORT 1, ARRI Rental Deutschland, PLAZAMEDIA, Janus TV, Constantin Medien AG, HSE 24 und aus dem Printbereich der Funke Zeitschriftenverlag (ehemals: WAZ Zeitschriftenverlag).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 hat die AGROB Immobilien AG mit der Vermietung des Medien- und Gewerbeparkes in Ismaning Erlöse in Höhe von 10,99 Mio. € (VJ: 10,93 Mio. €) erzielt und weist damit eine erneut solide Umsatzentwicklung auf. Die Grundlage dafür ist einerseits ein unveränderter Bestand an vermietbaren Flächen sowie andererseits die weiterhin sehr hohe Auslastungsquote bei den Hauptnutzflächen in Höhe von 97,7 % (VJ: 97,6 %).

Ausgehend von der stabilen Umsatzbasis verzeichnete die Gesellschaft einen deutlichen Rückgang des EBITDA auf 7,29 Mio. € (VJ: 8,03 Mio. €). Hier gilt es jedoch, einmalige Sondereffekte zu berücksichtigen, welche in Summe das EBITDA um 0,65 Mio. € belastet hatten. Ohne diese Effekte hätte die AGROB Immobilien AG ein bereinigtes EBITDA in Höhe von 7,94 Mio. € erzielt, welches damit in etwa

auf dem Niveau des Vorjahres gelegen hätte. Bei den Sondereffekten handelt es sich um die Verbuchung eines ergebniserhöhenden Entschädigungsanspruches (0,45 Mio. €) sowie um die Bildung von Rückstellungen für die eingegangene Revitalisierungsverpflichtung gegenüber dem Ankermieter Antenne Bayern (-1,10 Mio. €). Zudem konnten die Finanzaufwendungen aufgrund der weiteren Konditionenverbesserung sowie der fortschreitenden Tilgungsleistungen erneut auf 2,44 Mio. € (VJ: 2,65 Mio. €) verbessert werden, wobei sich der gewichtete Zinssatz auf 3,6 % (31.12.2014: 4,2 %) reduziert hat.

Der tendenzielle Rückgang bei den Finanzaufwendungen ist ein wesentlicher Faktor der künftigen Ergebnisentwicklung. Ein weiterer Faktor ist die Erwartung eines allgemein höheren Umsatzniveaus, vor dem Hintergrund des im Frühjahr 2016 plangemäß fertiggestellten und übergebenen Neubauvorhabens für den Mieter „ARRI Rental GmbH“. Hieraus ergeben sich jährliche Mieterlöse in Höhe von über 320 T€. Folglich rechnen wir, nach einer Phase konstanter Umsatzerlöse, mit einem Anstieg der Umsätze auf 11,24 Mio. € (GJ 2016e) sowie auf 11,32 Mio. € (GJ 2017e).

Der Jahresüberschuss sollte gegenüber dem erwarteten Umsatzanstieg überproportional zulegen. Gemäß Unternehmensangaben werden die bereits erfolgten Konditionenanpassungen zu einer Reduktion des gewichteten Zinssatzes von 3,64 % (31.12.15) auf 3,26 % (31.12.16) sowie auf 2,80 % (31.12.17) führen und folglich zu einer weiteren Minderung der Finanzaufwendungen. Wir planen kurzfristig mit einem niedrigen Niveau bei den Investitionen. Nachdem das „ARRI“-Gebäude fertiggestellt ist, werden die vorbereitenden Maßnahmen für den nun rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan 29c mit einem Investitionsbedarf von etwa 1,0 Mio. € einhergehen. Aufgrund derzeit fehlender konkreter Mietanfragen haben wir den Baubeginn nicht in unseren Prognosen berücksichtigt.

Im Rahmen unseres DCF-Modells haben wir einen fairen Wert von 17,30 € je Aktie ermittelt. Im Marktvergleich ist dabei die AGROB-Aktie als unterbewertet einzustufen. Wird der gutachterlich ermittelte Verkehrswert der AGROB-Liegenschaften herangezogen, ergibt sich ein Net Asset Value (NAV) in Höhe von 69,21 Mio. € oder 17,76 € je Aktie. Die aktuelle AGROB-Marktkapitalisierung weist einen Abstand zum NAV in Höhe von über 20 % auf, während die Bewertung vergleichbarer Immobiliengesellschaften um 11,3 % über dem NAV liegt. Wir vergeben das Rating KAUFEN.

Bei oben analysiertem Unternehmen ist folgender möglicher Interessenskonflikt gegeben: 5a,7,11

Ein Katalog möglicher Interessenskonflikte sowie den Haftungsausschluss finden Sie unter: <http://www.gbc-ag.de/de/Disclaimer.htm>

Wir hoffen, dass diese Informationen für Sie von Interesse sind.

Wenn Sie diese E-Mail (an: klebl@gbc-ag.de) nicht mehr empfangen möchten, können Sie diese **hier** kostenlos abbestellen.

Sie haben diese E-Mail erhalten, da Sie sich für den Empfang des financial.de Newsletter mit Ihrer E-Mail Adresse (an: klebl@gbc-ag.de) eingetragen haben.

Bitte antworten Sie nicht auf diese Nachricht. Bei Fragen oder Anregungen schreiben Sie bitte eine E-Mail an info@financial.de.

Wir werden uns dann umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Copyright © 1998-2016 EQS Financial Markets & Media GmbH

Impressum:

EQS Financial Markets & Media GmbH

Götz Klempert

Karlstraße 47

80333 München

Deutschland

Tel.: 089 / 210298 - 0
info@financial.de
<http://www.financial.de>
CEO: Achim Weick
Register: HRB 199404 Amtsgericht München
Tax ID: DE 198159577