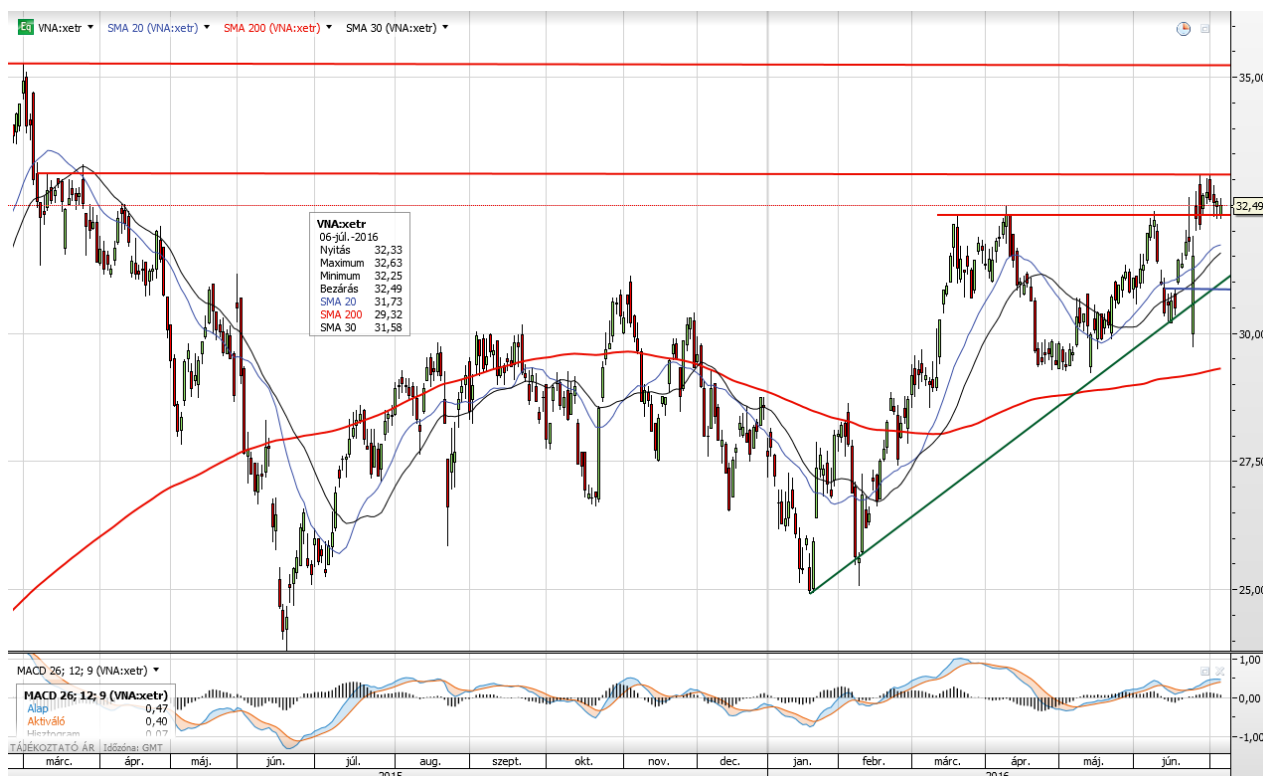


Vonovia - vétel

ingatlan

Belépési pont:	piaci	Kiszállási pont:	35,3	Stop-loss:	30,9
----------------	-------	------------------	------	------------	------

A Brexit miatti félelem olyan szektorok felé irányíthatja a befektetők figyelmét, mint a szigetországon kívüli ingatlanszektor. Ezen a területen tevékenykedő cégek jól teljesíthetnek, különösen az olyan német vállalatokra érdemes figyelni, amelyeknek nincsen angliai kitétsége. A menedékeszköz jelleg mellett több érv is szól e társaságok, például a Vonovia mellett.



A Brexit okozta pánikot gyorsan kiheverte a német ingatlancég, egy gyors leszállás után már másnap két és fél éves csúcsra emelkedett az árfolyam. Az idei évet a 32,3 eurós szint határozta meg, eddig két alkalommal is lepattant erről az árfolyam, végül a múlt heti kitörési kísérlet sikeresnek bizonyult. Egy enyhe ellenállást rejt még a grafikon 33,1 eurónál, de felette már nyitva a tér a 35,3 eurónál található történelmi csúcsig.

A Vonovia már év eleje óta egy emelkedő trendben mozog, és egy menekülőpapírnak bizonyult a Brexit után. A grafikon alapján bőven van még tere az emelkedésnek, ezért érdemes vételi pozíciókat nyitni. A napokban a 32,3 eurós támaszt tesztelte vissza az árfolyam, ezért jelenleg egy ideális belépési pont látható a grafikonon. Céllárfolyamnak a 35,3 eurós történelmi csúcsot jelölhetjük meg.


Profitáljon a DAX index mozgásából!

Erste DAX Certifikátok

> Részletek

Menedékeszközök lettek az ingatlancégek

A Vonovia fő területe a lakossági ingatlanszektor Németországban. Értékesítéssel és bérbeadással foglalkozik a cég, összesen 340.000 kiadó ingatlannal rendelkezik, főként az alsó és középosztályt megcélózva. Kizárólag Németország területén tevékenykedik a társaság, az árbevételének 50%-a származik a bérbeadásból, 26%-a pedig az értékesítésből. Az adó, kamatfizetés és amortizáció előtti eredmény (EBITDA) esetében már mást mutatnak a számok, közel 90%-a az eredménynek a lakáskiadáshoz köthető.

Miközben az európai részvények zuhantak a brit népszavazás eredményére, addig a német ingatlancégek emelkedésnek indultak, mert menedékeszköznek tekintettek rá a befektetők. A Vonovia 4%-ot emelkedett már a népszavazást követő napon, amelyet a Morgan Stanley felminősítése is segített, és azóta többször is a DAX egyik legjobban teljesítő komponense volt.

Miért érdemes német ingatlancégeket venni?

A német hozamok az EKB-től várt további lazítólépések és a menedékeszköz jelleg miatt tovább estek, jelenleg már a 10 és 15 éves hozamok is negatív tartományban mozognak. A hozamesés miatt az osztalékpapírok előtérbe kerültek. A Vonovia idén 94 centes részvényenkénti osztalékot fizetett, amely közel 3%-os hozamot jelent, és lényegesen nagyobb a tavalyi 74 centes osztaléknál. Az elemzők várakozása szerint jövőre már 1,05 euróra nőhet a társaság által fizetett osztalék.

Ezen kívül más érvek is szólnak a társaság mellett: nincsen brit kitettsége, ahol komoly buborék körvonalazódik az ingatlanpiacon, Németországban pedig ilyen jelenségről nem beszélhetünk. A lakossági ingatlanokkal foglalkozó cégek jó teljesítményét az is segítheti, hogy Brexit esetén több cég is áthelyezheti a székhelyét Londonból más európai városba, ez pedig az ingatlanpiaci kereslet bővülésével járhat, mert rengeteg alkalmazott fog lakást keresni a költözés miatt. Ráadásul az utóbbi két év is erős volt ezen a piacon, Németország legnagyobb városaiban 6%-kal bővültek az albérletek árai, miközben az ingatlanok árai 11%-kal értékelődtek fel. A Morgan Stanley elemzése szerint a német ingatlanszektor a komolyabb gazdasági és politikai kockázat ellenére is stabil maradhat. A nyugat-európai piacokon tapasztalható egyre alacsonyabb hozamszintek miatt a befektetők magasabb hozamlehetőséget kínáló eszközök (pl. ingatlan) felé fordultak. Ez az egyik katalizátora az ingatlanpiac emelkedésének, ezáltal pedig felértékelődik az ingatlancégek fejlesztési portfóliója.

A brit kitettségeket is tartalmazó ingatlancégeket azonban érdemes elkerülni. Már több brit ingatlanalap döntött úgy, hogy felfüggeszti a tőke kivonási lehetőséget, vagyis befagyasztja az alapokat likviditásprobléma miatt. Egyes szakértők szerint a következő években akár 20%-kal is csökkenhet a londoni irodaházak értéke, ezért nem meglepő, hogy a befektetők megrohamozták az alapokat.

Az elemzők kedvelik a Vonovia részvényeit, mert a Bloomberg gyűjtése szerint 61%-uk javasolja vételre a papírt 34,08 eurós célárfolyam mellett. Az elemzők 34,8%-a tartásra ajánlja a részvényt.

Fogalmak

P/E = P / EPS = Price / Earning Per Share = A részvényárfolyam osztva az egy részvényre jutó eredménnyel

EPS = A vállalat nettó eredménye osztva a forgalomban levő részvények számával

Megmutatja, hogy a részvényvásárlással eszközölt befektetésünk hány év alatt térül meg nettó eredmény szinten.

Az alacsony PE mutató a következőket jelentheti: (i) alulárzott a részvény; (ii) az eredménye csökkenni fog az adott vagy az elkövetkező években.

A magas PE mutató a következőket jelentheti: (i) túlárzott a részvény; (ii) magas eredménybővülés várható az adott és/vagy az elkövetkező években.

EV/EBITDA = Enterprise Value / Earnings Before Interest Tax Depreciation and Amortization

EV = Piaci kapitalizáció+ nettó adósság

Piaci kapitalizáció = Részvény szám szorozva az árfolyammal

Nettó adósság = Rövid és hosszú távú adósság összege mínusz a cég készpénzállománya

EBITDA = Operatív eredmény és az amortizáció összege

Operatív eredmény = A nettó eredmény, a kisebbségi részesedés, az adó és a pénzügyi eredmény összege = Az értékesítés árbevétele csökkentve a cég működési költségeivel.

Megmutatja, hogy a cég működéséből keletkező eredményből hány év alatt lehetne kifizetni a részvényeseket és a hitelezőket.

Az alacsony EV/EBITDA mutató a következőket jelentheti: (i) alulárzott a részvény; (ii) a cég bruttó készpénztermelése az elkövetkező években csökkenni fog.

A magas EV/EBITDA mutató a következőket jelentheti: (i) túlárzott a részvény; (ii) a cég bruttó készpénztermelése az elkövetkező években növekedni fog.

P/BVPS = Price per Book Value Per Share = A részvényárfolyam osztva az egy részvényre jutó könyvszerinti eszközértékkel

BVPS = Book Value Per Share = Könyvszerinti érték osztva a részvénysszámmal

Könyvszerinti érték = A cég sajáttőkéje

Megmutatja, hogy hány-szorosát fizeti a piac a tulajdonolt eszközök piaci értékének (más szavakkal: ha felszámolnánk a céget, akkor a hitelezők kifizetése után rendelkezésre álló pénz hány-szorosát fizetjük ki az adott árfolyamon vásárolt részvény esetén).

Az alacsony P/BVPS mutató a következőket jelentheti: (i) alulárzott a részvény; (ii) a sajáttőkére vetített megtérülés – azaz a nettó eredmény osztva a saját tőkével – alacsony, azaz kisebb, mint az elvárt hozam (esetleg negatív - azaz veszteség), amely általában az adott ország kockázatmentes kamatlábánál 0-5% ponttal nagyobb hozamot jelent.

A magas P/BVPS mutató a következőket jelentheti: (i) túlárzott a részvény; (ii) a sajáttőkére vetített megtérülés – azaz a nettó eredmény osztva a saját tőkével – magas, azaz magasabb, mint az elvárt hozam, amely általában az adott ország kockázatmentes kamatlábánál 0-5% ponttal nagyobb hozamot jelent.

Az Erste Brókerek munkanapokon 8:30 és 22:00 óra között várják tőzsdei megbízásait telefonon és személyesen

Címünk: 1054 Budapest, Szabadság tér 14.

Angyal Krisztián	1-235-5852	Farkas László	1-235-5895	Kis Dániel	1-235-5873
Balog Enikő	1-235-5114	Háhn Gábor	1-235-7564	Kovács Zsolt	1-235-5175
Baráth Tibor	1-235-5854	Izbéki Ottó	1-235-5123	Lojis László	1-235-5849
Bereczk Zoltán	1-235-5860	Kababik József	1-235-5124	Mezei Ákos	1-235-5122
Bézsényi Zoltán	1-235-5855	Kerényi Eszter	1-235-5886	Rácz Gábor	1-235-5857
Czene Tamás	1-235-5121	Kéri Lajos	1-235-5874	Varjú Péter	1-235-5111
Csillag Zsigmond	1-235-5850	Kincse Áron	1-235-5858	Visnyai Zoltán	1-235-5153

Honlap: www.ersteinvestment.hu, www.erstemarket.hu **e-mail:** info@ersteinvestment.hu

A kiadványban foglalt információk az Erste Befektetési Zrt. - 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., tev. eng. szám: E-III/324/2008 és III/75.005-19/2002, tőzsde tagság: Budapesti Értéktőzsde és Deutsche Börse (Társaság) által hitelesnek tartott forrásokon alapulnak, de azokért a Társaság szavatosságát vagy felelősséget nem vállal. A kiadványban foglaltak nem minősíthetők befektetésre való ösztönzésnek, befektetési tanácsadásnak, értékpapír jegyzésére, vételére, eladására vonatkozó felhívásnak vagy ajánlatnak. A tőkepiaci és makrogazdasági helyzetet, a befektetések és azok hozamai alakulását olyan tényezők alakítják, melyre a Társaságnak nincs befolyása, a befektető által hozott döntés következményei a Társaságra nem háríthatók át. A kiadványban foglaltak – teljes vagy részleges – felhasználása, többszörözése, publikálása, átdolgozása, terjesztése kizárólag a Társaság előzetes írásos engedélyével lehetséges. A kiadvány kiadása időpontjában érvényes. További részletek: www.ersteinvestment.hu, ügyletek előtti tájékoztatásról szóló Hirdetményben.

A kiadvány nem a befektetési elemzések függetlenségének előmozdítását célzó jogi követelményeknek megfelelően készült, nem vonatkozik rá a befektetési elemzések terjesztését, közzétételét megelőző ügyletkötésre vonatkozó tilalom.
