

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Im Company – Talk: Jan Oliver Rüster, CEO

„Die Umwandlung in eine AG steht unmittelbar bevor“

Datum: 12.08.2010

Aktiendaten:

Branche: Real Estate
Marktsegment: General Standard
ISIN: DE000A0XFSF0
Kürzel: M5RK
Aktueller Kurs: 2,63 €
Aktienzahl: 13,89 Mio.
Market Cap.: 36,54 Mio. €

Aktionärsstruktur:

Tisca Stiftung 17,2 %
 FDM Privatstiftung 14,0 %
 Altira AG 14,0 %
 R-QUADRAT Cap. Gamma 4,9 %
 TB Privatstiftung 4,8 %
 Dr. Marc-Milo Lube 4,3 %
 Odin Privatstiftung 3,6 %
 S.E.R. Privatstiftung 3,2 %
 Freefloat < 3% 34,4 %

Coverage:

Close Brothers Seydler Research AG,
 9. August 2010

BUY

Finanzkalender:

02.11.2010 Hauptversammlung
30.11.2010 Halbjahresbericht 2010/2011
11.02.2011 Zwischenmitteilung Q3 zum 31.12.2010
29.07.2011 Jahresabschluss 2010/2011

MAGNAT Geschäftsjahr:
 jeweils vom 1. April bis 31. März

mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555
 Ein Produkt der Mainvestor GmbH
 ZeiBelstr. 19
 60318 Frankfurt
 kontakt@mainvestor.de
 V.i.S.d.P. Dr. Rainer Brändle
 Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



Highlights

- „Integration des Asset Managements sorgt für stabilere Erträge“
- „Höhere Marktkapitalisierung ab Spätsommer 2010“
- „Die neue MAGNAT verfügt über ein nachhaltig profitables Geschäftsmodell“

Jahr	Total income in Mio. €	EBIT in Mio. €	Net result in Mio. €	EPS
2009/10	-0,3	-10,0	-11,2	-1,35
2010/11	9,3*	3,7*	-1,6*	-0,11*
2011/12	12,4*	4,8*	1,1*	0,08*
2012/13	14,9*	7,1*	2,6*	0,18*

*Analystenschätzungen Closed Brothers Seydler Research AG 9. August 2010

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA ist die erste in Frankfurt börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in osteuropäischen, österreichischen und deutschen Ballungsräumen.

Die MAGNAT hat sich zu einem integrierten Immobilienkonzern weiterentwickelt. Dabei deckt das Unternehmen die komplette Wertschöpfungskette vom Erwerb, über die Entwicklung bis hin zur Veräußerung von Projekten und Bauland ab. Zusätzlich bietet der Konzern über die Töchter MAGNAT Asset Management GmbH und MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH insbesondere Immobilien Asset Management für Dritte an.

Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, Ineffizienzen auf Immobilienmärkten zu nutzen. Im Gegensatz zum traditionellen 'Buy & Hold'-Ansatz verfolgt MAGNAT dabei einen 'Develop & Sell' bzw. 'Buy & Sell'-Ansatz mit Fokus auf Immobilien-Development, ergänzt durch Portfolio-Trading.

MAGNAT Investoren partizipieren an Entwicklerrenditen in Osteuropa, Südosteuropa, der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS) sowie in Deutschland und Österreich.

Es ist geplant, dass die MAGNAT noch im dritten Quartal 2010 in eine Aktiengesellschaft (AG) umgewandelt wird.

mainvestor Company Talk sprach mit Jan Oliver Rüster, CEO der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA.

mainvestor: Herr Rüster, für das erste Quartal 2010/2011 und für das Geschäftsjahr 2009/2010 weist die MAGNAT rote Zahlen aus. Dieses Ergebnis kann doch nicht befriedigen?

Jan Oliver Rüster: Nein, keineswegs. Wir sind auf Profitabilität getrimmt und auf gutem Weg, sie zu erreichen. Auch wenn dies auf den ersten Blick vielleicht nicht zu erkennen ist, so sind wir doch auch im abgelaufenen Geschäftsjahr und im ersten Quartal des neuen Geschäftsjahres auf diesem Weg weiter vorangekommen. Wir werden im laufenden und in den kommenden Jahren beweisen, dass unser modifiziertes Geschäftsmodell ein nachhaltig profitables ist. Eine exakte Analyse der Zahlen zeigt, dass unser neuer Bereich Asset Management bereits erfreuliche Ergebnisbeiträge liefert und wir unsere Strukturkosten deutlich senken konnten. Ich selbst halte ein größeres Aktienpaket an der MAGNAT und habe daher großes Interesse, dass die MAGNAT möglichst profitabel arbeitet und der Aktienkurs steigt.

mainvestor: Aber ein Verlust von 11,2 Millionen Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr deutet doch nicht auf eine Besserung hin?

Jan Oliver Rüster: Wir haben in unserem Investmentportfolio auf Basis aktueller Wertgutachten Abwertungen in Höhe von knapp 11,8 Millionen Euro vorgenommen, die zu einem Gutteil aus unseren Investments in der Ukraine resultieren. Operativ haben wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr jedoch verbessert. Durch die Integration unseres früher externen Asset Managers haben wir die Stabilität unseres Geschäftsmodells deutlich erhöht. Und im dritten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres erzielten wir bereits wieder ein positives Konzernergebnis von 1,7 Millionen Euro. Kurzum: Wir sind auf Kurs.

mainvestor: Aber der Sondereffekt trübt die Bilanz?

Jan Oliver Rüster: Wir bilanzieren konservativ und halten daran fest. Bei den vorgenommenen Abschreibungen handelt es sich um unrealisierte Marktwertänderungen, die einen entsprechenden negativen Einfluss auf unser Ergebnis haben. Ich möchte an dieser Stelle aber hervorheben, dass unsere Bilanz nach wie vor eine solide Eigenkapitalquote von rund 63 Prozent aufweist.

Um den künftigen Wert der Investments in der Ukraine zu sichern, wurden diese zeitnah in das Segment „Land Banking“ überführt beziehungsweise Projektoptimierungen vorgenommen. Diese Projekte sind vollständig eigenkapitalfinanziert. Zu einem wirtschaftlich günstigeren Zeitpunkt werden diese Investments entweder weiter entwickelt oder aus dem Segment „Land Banking“ veräußert. Mittelfristig dürfte die derzeitige Neuordnung der politischen Strukturen in der Ukraine positive Effekte auf das wirtschaftliche Umfeld haben. Eine Wertaufholung unsere Investments wäre unter diesen Voraussetzungen nicht ausgeschlossen.

mainvestor: Sind für das laufende Geschäftsjahr noch Bereinigungen von Altlasten in Osteuropa zu erwarten?

Jan Oliver Rüster: Wir gehen davon aus, dass es in Osteuropa nach dem deutlichen Rückschlag und der anschließenden Stabilisierung langsam wieder aufwärts geht. Diese konjunkturelle Entwicklung vorausgesetzt, reduziert sich das Risiko weiterer „Bereinigungen“. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass wir unser Geschäftsmodell erweitert haben und somit insgesamt breiter aufgestellt sind. Dies bedeutet, dass konjunkturelle Schwankungen einzelner Ländern in Zukunft weniger heftig auf die Ergebnisentwicklung der MAGNAT durchschlagen werden.

mainvestor: Wie entwickeln sich Ihre Investments in Deutschland?

Jan Oliver Rüster: Vor allem unser Wohnportfolio in Deutschland entwickelt sich mit steigender Vermietungsquote ausgesprochen positiv. Wenn wir dieses heute verkaufen würden, könnten wir einen hohen Veräußerungsgewinn realisieren. Aber wir wollen hier die Mieterträge erst noch steigern, um dann einen bestmöglichen Verkaufspreis erzielen zu können.

mainvestor: Mit der Integration ihres Asset Managers haben Sie im abgelaufenen Geschäftsjahr eine wichtige Weichenstellung vorgenommen. Was sind die Vorteile dieses Schritts?

Jan Oliver Rüster: Wir haben, übrigens mit einer Zustimmung von mehr als 99 Prozent unserer Aktionäre, unseren bisherigen externen Asset Manager, die frühere R-Quadrat, in die MAGNAT integriert. Gleichzeitig hat unsere Hauptversammlung die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft beschlossen. Durch die Internalisierung des Asset Managements müssen wir keine Fees mehr an einen externen Asset Manager zahlen und werden insgesamt signifikante Kostensynergien heben. Vor allem haben wir dadurch unser Immobilien-Know-how markant gestärkt und sind operativ und strategisch wesentlich besser aufgestellt als zuvor.

mainvestor: Inwieweit hat sich das Geschäftsmodell der neuen MAGNAT verändert?

Jan Oliver Rüster: Durch die Integration unserer zuvor externen Asset-Management-Gesellschaften in Frankfurt und Wien sind wir operativ stärker und stabiler aufgestellt. Wir bieten jetzt auch, insbesondere in Deutschland, Asset Management Dienstleistungen für Dritte an und werden attraktive Bauherrenmodelle in Wien umsetzen. Dadurch erwirtschaften wir höhere und stetigere laufende Erträge. Wir bleiben ein Spezialist für lukrative Sondersituationen am Immobilienmarkt. Alles in allem ist die neue MAGNAT schlagkräftiger, breiter aufgestellt und liefert steigende Erträge.

mainvestor: Apropos Wien und Frankfurt: Hat sich Ihr geografischer Fokus denn verschoben – weg von Osteuropa?

Jan Oliver Rüster: Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat auch Osteuropa stark getroffen. Wir haben dort frühzeitig reagiert, indem wir Risiken gesenkt haben. Hätten wir dies nicht getan,

stunden wir jetzt sehr viel schlechter da. Wir nutzen zunehmend Sondersituationen in unseren Heimatmärkten Deutschland und Österreich, weil sich hier inzwischen wieder attraktive Renditen bieten. Das Chance-Risiko-Verhältnis stufen wir in Osteuropa derzeit noch immer als weniger attraktiv als hierzulande ein.

mainvestor: Wie stufen Sie die Perspektiven für das laufende Geschäftsjahr ein?

Jan Oliver Rüster: Wir haben uns in der Krise behauptet und unsere Hausaufgaben gemacht. Wir verfügen über werthaltige und aussichtsreiche Immobilienportfolios. Zusätzlich werden wir mit Asset-Management-Dienstleistungen Erträge generieren. In den kommenden Jahren werden wir zeigen, dass wir über ein nachhaltig profitables Geschäftsmodell verfügen.

mainvestor: Im ersten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres war mit einem Verlust von 1,1 Millionen Euro aber davon noch nichts zu sehen?

Jan Oliver Rüster: Auf den ersten Blick haben Sie recht. Bei genauerem Hinsehen ist jedoch festzustellen, dass wir auf dem Weg zur nachhaltigen Profitabilität weiter vorangekommen sind. Wir haben unsere Strukturkosten deutlich reduziert. Und das neu integrierte Asset Management erzielte inklusive dem Geschäftsbereich Bauherrenmodelle in Wien bereits deutliche Gewinne. In den kommenden Quartalen wollen wir wieder gewinnbringende Verkäufe tätigen, dann sieht auch unser Ergebnis ganz anders aus.

mainvestor: Ihr Aktienkurs hat zwar im angelaufenen Geschäftsjahr zugelegt, aber deutlich weniger als andere Immobilienwerte. Damit können Sie doch nicht zufrieden sein?

Jan Oliver Rüster: Keineswegs, wir stufen die Kursentwicklung der MAGNAT-Aktie als absolut unbefriedigend ein und sind mit unserer neuen Aufstellung dabei, die Gründe für diese Kursentwicklung abzuarbeiten. So steht erstens die Umwandlung von der von Investoren wenig geschätzten Rechtsform KGaA in eine AG unmittelbar bevor. Zweitens werden wir für institutionelle Anleger mit einer höheren Marktkapitalisierung ab Spätsommer 2010 attraktiver: Dann dürfte das Wertpapierprospekt zu den neu ausgegebenen Aktien im Rahmen der Internalisierung des Asset Managements gebilligt sein.

mainvestor: Herr Rüster, Sie halten eine größere Beteiligung an der MAGNAT und verfügen zudem über Optionen auf die MAGNAT-Aktie. Wie stehen Sie zu Ihrem Investment?

Jan Oliver Rüster: Ich bin ein persönlich engagierter Unternehmer und habe die gleichen Interessen wie unsere Aktionäre. Auf dem aktuellen Kursniveau werde ich keine einzige MAGNAT-Aktie verkaufen. Meine Optionen verfügen übrigens erst über einen inneren Wert, wenn der Kurs der MAGNAT-Aktie deutlich steigt. Und davon gehe ich aus.

mainvestor: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Rüster.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Wertpapiers dar, noch bilden dieses Dokument oder darin enthaltene Informationen eine Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Vor einer Wertpapierdisposition wenden Sie sich bitte an Ihren Bankberater oder Vermögensverwalter. Die in diesem Interview geäußerten Meinungen und Aussagen geben nicht die Meinung der mainvestor GmbH wieder. Die mainvestor GmbH unterhält Geschäftsbeziehungen mit dem Unternehmen.