

### MAGNAT Real Estate AG

Im Company – Talk: Jan Oliver Rüster, CEO

## „Umfangreiche Restrukturierung erfolgreich abgeschlossen“

Datum: 04.10.2010

#### Aktiendaten:

**Branche:** Real Estate  
**Marktsegment:** General Standard  
**ISIN:** DE000A0XF5F0  
**Kürzel:** M5RK  
**Aktueller Kurs:** 2,07 €  
**Aktienzahl:** 13,89 Mio.  
**Market Cap.:** 28,75 Mio. €

#### Aktionärsstruktur:

Tisca Stiftung 17,2 %  
 FDM Privatstiftung 14,0 %  
 Altira AG 14,0 %  
 TB Privatstiftung 4,8 %  
 Dr. Marc-Milo Lube 4,3 %  
 Odin Privatstiftung 3,6 %  
 S.E.R. Privatstiftung 3,2 %  
 Freefloat < 3% 39,3 %

#### Coverage:

Close Brothers Seydler Research AG,  
 15. September 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

- „MAGNAT firmiert nun als Aktiengesellschaft“
- „Aktienanzahl deutlich auf 13,89 Mio. Stück erhöht“
- „Technisch bedingte Umschichtungen haben Kurs belastet“

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 Close Brothers Seydler Research AG 15. September 2010

### **MAGNAT Real Estate Opportunities** GmbH & Co. KGaA

*Hintergrund:*

*Die MAGNAT Real Estate AG 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. Über die Tochtergesellschaften bietet die MAGNAT Gruppe Immobilien Asset Management für Dritte, sowie Bauherrenmodelle im österreichischen Raum. 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.*

*Die MAGNAT wurde im dritten Quartal 2010 in eine Aktiengesellschaft (AG) umgewandelt.*

**mainvestor Company Talk sprach mit Jan Oliver Rüster, CEO der MAGNAT Real Estate AG.**

**mainvestor: Herr Rüster, der September 2010 war ein spannender Monat für die MAGNAT. Sie sind jetzt eine AG. Bitte erzählen Sie uns, was alles passiert ist?**

**Jan Oliver Rüster:** Ja, wir haben nun endlich den Formwechsel von der bei manchen Investoren wenig geschätzten Rechtsform KGaA zur AG vollzogen. Dafür war es erforderlich, die Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel an die Frankfurter Wertpapierbörse erneut zu beantragen. Hierzu haben wir auf Basis unseres Jahresabschluss 2009/2010 einen Wertpapierprospekt erstellt, der von der BaFin – Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 16. September gebilligt wurde. Danach erfolgte das Delisting der KGaA und anschließend das Listing der MAGNAT Real Estate AG zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse im regulierten Markt (General Standard).

**mainvestor: Was steht denn genau im Wertpapierprospekt? Ist er für Anleger überhaupt zugänglich?**

**Jan Oliver Rüster:** Der Prospekt ist auf unserer Internetseite [www.magnat.ag](http://www.magnat.ag) abrufbar. Jeder Investor, potentielle Anleger und Interessierte kann ihn dort herunterladen. Als MAGNAT legen wir großen Wert darauf, transparent und ausführlich zu kommunizieren.

**mainvestor: Welche Auswirkungen hat der Formwechsel?**

**Jan Oliver Rüster:** Nun sind alle durch die Internalisierung des Asset Managements neu ausgegebene Anteilsscheine handelbar. Dies sind 13,9 Millionen Aktien statt bisher 5,2 Millionen Aktien. Dadurch erhöht sich unsere Marktkapitalisierung auf knapp 30 Millionen Euro. Zugleich steigt natürlich die Liquidität in unserer Aktie.

**mainvestor:** Betrachtet man den Kursverlauf der vergangenen Tage, so hat sich der Formwechsel aber nicht positiv ausgewirkt!

**Jan Oliver Rüster:** Technisch gesehen bedeutet die höhere, nun handelbare Aktienanzahl, dass natürlich auch von Seiten der bestehenden Aktionäre zunächst mehr Verkaufsaufträge kommen könnten ...

**mainvestor:** ... während die Nachfrage nach MAGNAT-Aktie sich zunächst noch in Grenzen hielt?

**Jan Oliver Rüster:** Natürlich war nicht auszuschließen, dass es von den neu zugelassenen Aktien die eine oder andere Verkaufsaufträge geben wird. Immerhin hatte hier ein Veräußerungsstopp von mehr als einem Jahr bestanden, der nun ausgelaufen ist. An unseren Fundamentaldaten, unseren werthaltigen Immobilienbeständen und dass unsere Aktie deutlich unter ihrem Net Asset Value (NAV = Nettoinventarwert) von 7,64 Euro je Aktie notiert, hat sich nichts geändert.

**mainvestor:** Was schließen Sie daraus?

**Jan Oliver Rüster:** Wir gehen davon aus, dass Investoren erkennen, dass der Kursrückgang technisch bedingt ist und dass dieser eine attraktive Chance für einen günstigen Einstieg in unsere Aktie bietet. Verschiedene institutionelle Investoren und Analysten – mit denen ich in den vergangenen Tagen gesprochen habe – sind der Ansicht, dass der massive Abschlag der MAGNAT-Aktie zum NAV keineswegs unserem Risikoprofil entspricht. Entsprechend gehe ich davon aus, dass mittelfristig eine entsprechende Kurskorrektur stattfinden wird.

**mainvestor:** Aber ein Investor hat in größerem Umfang Aktien abgebaut und die Unterschreitung der Drei-Prozent-Schwelle gemeldet. Fehlt es an Vertrauen in die Aktie?

**Jan Oliver Rüster:** Nein, im Gegenteil. Der Investor, den Sie ansprechen, ist eine Bondgesellschaft, die ihren Zeichnern das Angebot einer Teilabschichtung in MAGNAT-Aktien unterbreitet hat, das bei diesen Anklang gefunden hat. Besonders beachtenswert hierbei ist, dass beim Umtauschverhältnis der Anleihe 4,81 Euro je MAGNAT-Aktie angesetzt wurden – ein Preis, der deutlich über dem aktuellen Börsenkurs liegt. Es handelt sich hierbei also um eine Umschichtung, die inzwischen bereits vollzogen wurde und nicht um einen Verkauf.

**mainvestor:** Mit der Umwandlung in eine AG geht ein bewegtes Jahr für die MAGNAT zu Ende? Wie lautet Ihr Resümee?

**Jan Oliver Rüster:** Sehr positiv. Wir haben im vergangenen Jahr eine komplette Restrukturierung der MAGNAT angestoßen und erfolgreich umgesetzt. Die neue MAGNAT ist nun ein integrierter Immobilienkonzern mit eigenem Asset Management. Durch die Integration des Asset Managements haben wir unsere Einnahmequellen erweitert und unsere Liquidität optimiert. Besonders erfreulich entwickelt sich der neu hinzu gekommene Bereich Bauherrenmodelle. Wir liegen hier im Vertrieb über Plan und konnten für dieses und das nächste Jahr bereits zwei neue Modelle akquirieren. Parallel dazu haben unsere Einsparpläne

## Company Talk

gefruchtet, so dass wir unsere Kostenbasis optimiert haben. Als Immobilienentwickler mit Fokus auf Deutschland und Osteuropa bleiben wir aber natürlich weiter abhängig von einer Besserung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

**mainvestor: Wie geht es also weiter mit der MAGNAT?**

**Jan Oliver Rüster:** Wir sind bereit für die neuen Herausforderungen. Wir haben die Zeit genutzt, uns neu aufzustellen. Und die ersten, leichten Anzeichen einer Besserung an den Immobilienmärkten in Deutschland und Osteuropa sind schon da.

**mainvestor: Vielen Dank, 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.*