

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Im Company – Talk: Jan Oliver Rüster, CEO

„Mit der Internalisierung der R-QUADRAT entwickeln wir die MAGNAT zu einem integrierten Immobilienkonzern“

Datum: 07.10.2009

Aktiendaten:

Branche: Real Estate
Marktsegment: General Standard
ISIN: DE000A0XFSFO
Kürzel: M5RK
Aktueller Kurs: 4,01 €
Aktienzahl: 5,29 Mio.
Market Cap.: 21,21 Mio. €

Aktionärsstruktur:

THEMIS Equity Partners 7,4 %
 R-QUADRAT Cap. Gamma 6,3 %
 IFOS Int. Fonds Service AG 5,1 %
 VCH Private Equity 3,4 %
 AXXION 5,5 %
 Freefloat 72,4 %

Coverage:

Close Brothers Seydler Research AG,
 29. September 2009
 BUY

Finanzkalender:

29.10.2009 Ordentliche Hauptversammlung in Frankfurt am Main
30.11.2009 Veröffentlichung Halbjahresbericht 2009/ 2010
11.02.2010 Veröffentlichung Zwischenbericht Q3 zum 31. Dez. 2009

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 von R-QUADRAT stellt Weichen für Wachstumskurs“
- „Höhere Erträge und geringere Volatilität der Erträge“
- „R-QUADRAT konservativ bewertet“
- „AG verbessert Corporate Governance“

Jahr	Total income in Mio. €	EBIT in Mio. €	Net result in Mio. €	EPS
2007/08	12,7	7,1	8,7	1,70
2008/09	9,5	2,7	- 6,2	-1,20
2009/10 ^c	1,7*	-4,7*	- 7,7*	-1,45*
2010/11 ^c	22,9*	15,9*	12,4*	2,34*

*Analystenschätzungen Closed Brothers Seydler Research AG 29.09.2009

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Hintergrund:

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA ist eine Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, opportunistisch Ineffizienzen auf Immobilienmärkten zu nutzen. MAGNAT verfolgt dabei im Gegensatz zum traditionellen „Buy & Hold“-Ansatz einen "Develop & Sell" bzw. "Buy & Sell"-Ansatz mit Fokus auf Immobilien-Development – verbunden mit Verkauf nach der Fertigstellung – und ergänzt durch Portfolio-Trading. Anders als bei klassischen Investmentstrategien profitiert MAGNAT dadurch nicht nur von Mieteinnahmen, sondern auch und vor allem von attraktiven Entwicklerrenditen und einer vergleichsweise kurzen Bindung des Kapitals in den einzelnen Projekten. Alle Projekte müssen einer überdurchschnittlichen Renditeanforderung genügen. Das Management konzentriert sich auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: Auf unterbewertete Märkte ("antizyklisches Investieren") und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstumspotential ("Wachstumsmärkte"). Die geographischen Schwerpunkte liegen in Deutschland, Österreich und Zentral-, Ost- und Südosteuropa.

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

mainvestor: Herr Rüster, Sie schlagen Ihrer Hauptversammlung am 29. Oktober vor, Ihren bisherigen Asset Manager, die R-QUADRAT Immobilien GmbH, im Zuge einer Sachkapitalerhöhung in die MAGNAT einzubringen. Was ist der Grund dafür?

Jan Oliver Rüster: Mit der Internalisierung des bisher externen Asset Managements optimieren wir unsere Strukturen und stellen die Weichen auf einen nachhaltigen Wachstumskurs und für künftige Profitabilität. Wir entsprechen mit dieser Maßnahme den neuen Herausforderungen und Anforderungen, die in der weltweiten Wirtschaftskrise begründet liegen.

mainvestor: Können Sie uns dies näher erläutern?

Jan Oliver Rüster: Gerne. Für die Integration sprechen mehrere Gründe. Zum einen optimierte Transparenz: Die Integration führt zu klaren Strukturen und zu gesteigerter Kosten- und Leistungstransparenz. Hinzu kommt profitables Wachstum: Die R-QUADRAT ist am Drittmarkt als Asset Manager tätig, was für die MAGNAT einen wesentlichen Wachstumsschritt darstellt, die Erträge erhöht und deren Volatilität senkt. Darüber hinaus erschließt die Integration der profitablen R-QUADRAT zusätzliche Liquidität. Zugleich wird das gesamte Immobilien Know-how in einem integrierten Konzern gebündelt.

mainvestor: Mit der Internalisierung des Asset Managements planen Sie auch gleichzeitig die Umwandlung der MAGNAT in eine Aktiengesellschaft ...

Jan Oliver Rüster: Genau, die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft führt in der jetzigen Unternehmensphase vor allem zu einer deutlich verbesserten Corporate Governance. Dieser Schritt macht aber nicht nur aus operativer Sicht Sinn, wir entsprechen damit auch den Anregungen der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW), die in den letzten Hauptversammlungen unsere nicht optimale Unternehmensstruktur bemängelt hatte. Durch die jahrelange Zusammenarbeit mit der R-QUADRAT ist zudem die Basis für eine schnelle und reibungslose Integration geschaffen. Insgesamt legen wir damit die Grundlage für einen nachhaltigen Mehrwert für unsere Aktionäre.

mainvestor

Company Talk

mainvestor: Können Sie uns die R-QUADRAT Immobilien GmbH kurz beschreiben?

Jan Oliver Rüster: Unser Asset Manager, die R-QUADRAT mit Sitz in Wien, Österreich, ist eine Asset Management Gesellschaft für Immobilienprojekte und immobilienorientierte Kapitalmarktprodukte. R-QUADRAT beschäftigt mehr als 30 Mitarbeiter und ist heute vor allem in Deutschland, Österreich sowie in Osteuropa tätig. Schwerpunktländer sind hier die Ukraine, die Türkei, Rumänien und Polen. Der Tätigkeitsbereich der R-QUADRAT in den Asset Management Mandaten im Immobilienbereich umfasst insbesondere den Kauf, die Entwicklung bzw. das laufende Management sowie die Vermietung und den Verkauf von Immobilien im Auftrag von Investoren. Es erfolgt eine Vergütung im Rahmen von jährlichen Performance- und Management Fees. Die Management Fees orientieren sich am Volumen der verwalteten Assets und sorgen damit für einen stetigen Mittelzufluss. Maßgeblich für die Performance Fees ist der Projekterfolg. Die R-QUADRAT hat insgesamt rund EUR 500 Mio. Assets under Management und arbeitet deutlich profitabel, so dass für die MAGNAT ein signifikant positiver Ergebnisbeitrag entstehen wird.

mainvestor: Welche weiteren Kunden hat die R-QUADRAT Immobilien GmbH?

Jan Oliver Rüster: Neben der MAGNAT betreibt die R-QUADRAT das Asset Management der SQUADRA Immobilien GmbH und Co. KGaA, verwaltet die Fonds R-QUADRAT Capital Alpha, R-QUADRAT Capital Beta und R-QUADRAT Capital Gamma, sowie den neuen Fonds High Yield Residential Deutschland (HYRD), der im Jahr 2010 an den Start gehen wird. Des Weiteren setzt die R-QUADRAT sehr erfolgreich mehrere Bauherrenmodelle in Österreich/Wien um.

mainvestor: Mit der Integration von R-QUADRAT möchten Sie Asset Management-Dienstleistungen auch für Dritte anbieten. Wen wollen Sie dabei ansprechen?

Jan Oliver Rüster: In der R-QUADRAT ist erhebliches Immobilien Know-how gebündelt, das wir auch Dritten anbieten werden. Wir adressieren als potentielle Kunden Versicherungen, Fondsgesellschaften und ausländische Investoren in einer Mandatsgröße von EUR 50 bis 100 Millionen. Wir befinden uns diesbezüglich bereits in sehr konkreten Gesprächen.

mainvestor: Wie wurde der Kaufpreis für die R-QUADRAT ermittelt?

Jan Oliver Rüster: Bitte erlauben sie mir, diese Frage sehr ausführlich zu beantworten. Grundsätzlich möchte ich festhalten, dass die gesamte Transaktion mit äußerster Transparenz durchgeführt wird. Unsere Dokumentation ist umfangreich und permanent zugänglich auf unserer Homepage einzusehen. Die Unterlagen werden natürlich auch auf der Hauptversammlung ausliegen. Dieses Maximum an Transparenz war ein besonderes Anliegen der Geschäftsführung der MAGNAT. Auch die Zustimmung zu dieser Transaktion über den Weg der Hauptversammlung zu suchen, ist aktiv von der Geschäftsführung vorgeschlagen worden. Der Wert der Sacheinlage wurde über das Ertragswertverfahren ermittelt. Dabei handelt es sich um in der Finanzbranche seit Jahren anerkannte, gängige und in der großen Mehrzahl angewandte Berechnungsmodelle. Wir gehen hier keinerlei Sonderwege, im Gegenteil, wir führen branchenübliche Berechnungen durch. Wir konnten eine sehr konservative Bewertung, die am unteren Ende der berechneten Spanne liegt, im Interesse unserer Aktionäre durchsetzen. Dass wir mit dem verhandelten Kaufpreis sehr gut liegen bestätigen uns Analysten und zahlreiche versierte Aktionäre. Die Sachkapitalerhöhung wurde von der renommierten Warth & Klein GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft. Warth & Klein wurde vom Amtsgericht Frankfurt zu dieser Prüfung bestellt. Mit

unserem Verhandlungsergebnis sind wir aus MAGNAT-Sicht im Sinne unserer Aktionäre sehr zufrieden, haben wir doch die derzeit niedrigen Marktpreise für uns nutzen können.

mainvestor: Warum erfolgt die Integration von R-QUADRAT über eine Sachkapitalerhöhung?

Jan Oliver Rüster: Wir haben im Vorfeld drei Varianten geprüft: 1. Barzahlung: Die MAGNAT verfügt aktuell nicht über die notwendigen liquiden Mittel die R-QUADRAT zu integrieren, zumal eine gute Liquiditätslage derzeit höchste Priorität hat.

2. Kapitalerhöhung: Eine Kapitalerhöhung zu einer Stückzahl, die uns die notwendige Liquidität zugeführt hätte, wäre nur zu sehr deutlichen Kursabschlägen durchführbar gewesen. Im Sinne unserer Aktionäre haben wir uns gegen diese Variante entschieden.

3. Kapitalerhöhung durch Sacheinlage: Dieser Schritt ist sinnvoll und ein guter Kompromiss, da wir unsere Liquidität nicht antasten.

mainvestor: Wird der Wert der MAGNAT im Rahmen der Sachkapitalerhöhung mit 3,44 Euro nicht zu niedrig angesetzt?

Jan Oliver Rüster: Die 3,44 Euro als Ausgabebetrag für die neuen Aktien sind ja keine zufällige Größe. Sie entsprechen – in Anlehnung an das Wertpapierübernahmegesetz – dem gewichteten inländischen durchschnittlichen Börsenkurs der letzten drei Monate vor dem Beschluss, das Asset Management zu internalisieren. Wir nehmen hier also nicht irgendeinen Betrag, sondern den Betrag, der transparent durch Angebot und Nachfrage in der Aktie an der Börse zustande gekommen ist. Ein Verfahren, das seit Jahrzehnten weltweit exakt so angewandt wird.

mainvestor: Aber der Ausgabepreis für die neuen Aktien liegt deutlich unter dem Net Asset Value (NAV) der MAGNAT.

In der Tat ist der NAV eine relevante Bezugsgröße, die wir, das möchte ich besonders betonen, transparent nach internationalen Standards berechnen. Nach wie vor sehen Sie in der Immobilienbranche hohe Abschläge auf den NAV und zwar teilweise bis zu 70 Prozent und mehr. In zahlreichen Fachartikeln stellt man sich bereits die Frage, wann und ob diese NAV-Höhen von Immobilienunternehmen wieder erreicht werden. Zum NAV der MAGNAT bleibt leider zu sagen, dass auch wir deutlich unter NAV notieren. Gerade deshalb müssen wir jetzt diese Strukturreform durchführen. Wir sind uns sehr wohl bewusst sind, dass diese Maßnahme von manchen Altaktionären durchaus kritisch betrachtet wird. Wir verwerfen diese Bedenken nicht leichtfertig. Das Gegenteil ist der Fall! Es wäre uns allen, die wir selber auch Aktien der MAGNAT im Depot haben, nur recht, wenn unser Kurs auf NAV-Niveau wäre. Die Welt hat sich aber in den letzten Monaten verändert und es ist unsere Aufgabe, die MAGNAT fit für die Zukunft zu machen. Wir sind überzeugt, dass die Internationalisierung des Asset Managements in Verbindung mit der Umwandlung der MAGNAT in eine Aktiengesellschaft für unsere Altaktionäre eine wertschaffende und nachhaltige Maßnahme darstellt.

mainvestor: In den vergangenen Jahren hat die Performance der MAGNAT-Aktie enttäuscht. Was wollen Sie dagegen tun?

Jan Oliver Rüster: Wir haben wie alle Immobilienaktien enttäuscht. Wenn Sie auf unsere Investor-Relations-Seite gehen, finden Sie einen Chart, der unseren Aktienkurs aktuell gegen den Branchenindex GPR 250 misst. Wir liegen derzeit auf der Kurslinie dieses Index. Natürlich wollen wir mittelfristig im Kurs deutlich zulegen und auch besser abschneiden als der Branchendurchschnitt. Um dies zu erreichen, wollen wir die vorgeschlagene neue, attraktive und transparente Struktur als AG mit integriertem Asset Management schaffen. Dies dürfte für unsere Aktie wie ein Befreiungsschlag wirken.

mainvestor: Warum?

Jan Oliver Rüster: Viele institutionelle Investoren verstehen eine KGaA-Struktur nicht oder haben Vorbehalte gegen eine solche Struktur. Sie haben daher bisher nicht in MAGNAT investiert. Auch Aktionärsschützer haben eine Abschaffung der KGaA-Struktur immer wieder gefordert. Darüber hinaus mussten wir feststellen, dass verschiedene institutionelle Anleger Vorbehalte gegen Immobiliengesellschaften haben, die das Asset Management an einen externen Partner gegen Fees outgesourct haben – wie die MAGNAT bisher. Mit der vorgeschlagenen Integration des Asset Managements und dem Formwechsel in eine Aktiengesellschaft berücksichtigen wir die Wünsche der institutionellen Investoren und der Aktionärsschützer und schaffen einen transparenten, integrierten Immobilienkonzern.

mainvestor: Wie sehen Ihre Pläne für die kommenden Jahre aus?

Jan Oliver Rüster: Wichtig ist in erster Linie die Umsetzung der Integration der R-QUADRAT. Ein Meilenstein, der uns zu nachhaltigem Erfolg verhelfen wird. Nach der Integration beginnen wir unverzüglich mit dem Ausbau des Asset Managements für Dritte. Unser erfolgreiches Deutschland-Portfolio soll um attraktive Objekte selektiv erweitert werden. Gleichzeitig werden wir uns geordnet aus Risikoländern zurückziehen. Sie sehen, wir blicken voller Tatkraft nach Vorne, da wir in der Krise unsere Hausaufgaben gemacht haben und auf einer soliden Basis stehen.

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.