

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

Im Company – Talk: Jan Oliver Ruster, CEO

## „Die geplante Kapitalherabsetzung stärkt unser Unternehmen und wahrt die Interessen der Aktionäre“

Datum 19.01.2009

#### Aktiendaten:

**Branche:** Real Estate  
**Marktsegment:** General Standard  
**ISIN:** DE000A0J3CH0  
**Kürzel:** M5R

**Aktueller Kurs:** 0,41 €  
**Aktienzahl:** 52.900.000  
**Market Cap.:** 21,69 Mio. €

#### Aktionärsstruktur:

THEMIS Equity Partners 7,42 %  
 IFOS Int. Fonds Service AG 5,05 %  
 AXXION 3,23 %  
 VCH Private Equity 3,35 %  
 R-QUADRAT Cap. Gamma 6,26 %  
 Freefloat 74,69 %

#### Coverage:

First Berlin, November 2008  
 Buy

#### Finanzkalender:

**11.02.2009** Zwischenbericht Q3 zum 31. Dezember 2008  
**23.02.2009** außerordentliche HV  
**31.07.2009** Veröffentlichung Jahresabschluss 2008/09

#### 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!



# mainvestor

## Company Talk

### Highlights

- „Die geplante Kapitalherabsetzung erweitert unseren Handlungsspielraum“
- „Malus eines Penny-Stocks fällt künftig weg“
- „Unsere Märkte bieten weiterhin Opportunitäten“
- „NAV beträgt ca. 1,70 Euro je Aktie und zeigt Kurspotential auf“

Jahr	Umsatz in Mio. €*	EBIT in Mio. €*	Net income in Mio. €*	EPS*
2006/07	1,07	-0,31	0,34	0,01
2007/08	4,48	7,12	8,65	0,17
2008/09 <sup>e</sup>	17,78	-1,10	-1,45	-0,03
2009/10 <sup>e</sup>	45,32	23,54	22,05	0,42

\*Analystenschätzungen First Berlin

### MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.

#### Hintergrund:

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA ist eine Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, 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 von attraktiven Entwicklerrenditen. 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 Wachstum ("Wachstumsmärkte"). Die geographischen Schwerpunkte liegen derzeit in Zentral-, Ost- und Südosteuropa, ergänzt um opportunistische Sondersituationen auch im Heimatmarkt Deutschland. mainvestor Company Talk sprach mit Jan Oliver Rüster, CEO der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA.

#### **mainvestor: Herr Rüster, die MAGNAT hat beschlossen, für den 23. Februar 2009 eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. Was steht auf der Tagesordnung?**

**Jan Oliver Rüster:** Die außerordentliche Hauptversammlung soll über eine ordentliche Kapitalherabsetzung durch die Zusammenlegung von Aktien im Verhältnis 10 zu 1 beschließen. Unser Grundkapital sowie die Zahl unserer Aktien verringern sich dadurch um den Faktor 10. Die gesamte Eigenkapitalposition der MAGNAT bleibt aber durch die Kapitalherabsetzung unverändert. Der Anteil der Aktionäre an der Gesellschaft bleibt prozentual gleich. Durch diese Maßnahme profitieren unsere Aktionäre aber von der Ausweitung unseres Handlungsspielraums im Interesse der Gesellschaft sowie eines psychologisch günstigeren Kurses einer MAGNAT-Aktie. Mit der Kapitalherabsetzung stärken wir unser Unternehmen und wahren die Interessen unserer Aktionäre.

#### **mainvestor: Was bedeutet die Kapitalherabsetzung konkret für einen Aktionär, der beispielsweise 10.000 Aktien hält?**

**Jan Oliver Rüster:** Er wird künftig 1.000 Aktien besitzen, deren Kurs aber rein rechnerisch 10mal so hoch sein wird wie der Kurs der MAGNAT-Aktie vor dieser Kapitalmaßnahme. Um ein Beispiel zu nennen: Statt rund 0,40 Euro je Aktie dürfte der Kurs nach der Kapitalherabsetzung rein rechnerisch bei 4 Euro je Aktie liegen. Durch die Herabsetzung des Grundkapitals entsprechen die neuen 1.000 Aktien dem gleichen Anteil am Grundkapital der MAGNAT wie die 10.000 Aktien zuvor. Der Aktionär erleidet also durch die Kapitalherabsetzung keinerlei Wertverlust.

### **mainvestor: Was sind nun die Vorteile dieser Maßnahme?**

**Jan Oliver Rüster:** Durch die Kapitalherabsetzung wird unsere Aktie künftig kein Penny-Stock, keine Aktie mit einem Kurs von unter einem Euro, mehr sein. Folglich können dann auch institutionelle Investoren in unsere Aktie investieren, die aufgrund ihrer Anlagerichtlinien nicht in Penny-Stocks investieren dürfen. Auch dass der psychologische Malus eines Penny-Stocks wegfällt, macht unsere Aktie attraktiver. Vor allem stehen der MAGNAT durch die Kapitalherabsetzung in diesem herausfordernden Marktumfeld alle Finanzierungsalternativen inklusive Kapitalmaßnahmen offen. Dies schließt auch den Rückkauf eigener Aktien mit ein.

### **mainvestor: Können Sie das noch näher erläutern?**

**Jan Oliver Rüster:** Hierfür müssen wir einen Blick in die Bilanz werfen. Neben dem Ausgleich des Bilanzverlusts im HGB-Abschluss des Geschäftsjahres 2007/ 2008 wird das durch die Kapitalherabsetzung frei werdende Kapital in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingestellt. Die Veränderungen finden lediglich innerhalb des Eigenkapitals der Gesellschaft statt, dessen Gesamtvolumen gleich bleibt. Eine Kapitalrücklage ist allerdings Voraussetzung für verschiedene Kapitalmaßnahmen.

### **mainvestor: Im Halbjahresbericht haben Sie erstmals eine veränderte Definition des Net Asset Value (NAV) verwendet. Was sind die Gründe dafür?**

**Jan Oliver Rüster:** Wir legen sehr großen Wert auf eine möglichst hohe Transparenz gegenüber unseren Investoren. Daher nennen wir den international gebräuchlichen Net Asset Value (NAV), den Nettoinventarwert, unserer Aktie. Um die Transparenz zu erhöhen, entsprechen wir bei der Berechnung des NAV jetzt vollständig den EPRA-Vorgaben

### **mainvestor: Warum sind diese EPRA-Vorgaben wichtig?**

**Jan Oliver Rüster:** EPRA (European Public Real Estate Association) ist die Organisation von Europas börsennotierten Immobiliengesellschaften. Die EPRA-Vorgaben sind ein anerkannter Standard, der Vergleichbarkeit schafft und damit die Transparenz erhöht. Daher freuen wir uns, dass wir unseren Investoren jetzt eine NAV-Berechnung nach den EPRA-Vorgaben zur Verfügung stellen können.

### **mainvestor: Aktuell liegt der NAV mit etwa 1,70 Euro je Aktie deutlich über dem Kurs der MAGNAT-Aktie. Was drückt dies aus?**

**Jan Oliver Rüster:** Wir haben attraktive Investments getätigt. Allerdings werden unsere Erfolge als Immobilienentwickler nur dann in der Gewinn- und Verlustrechnung sichtbar, wenn wir Objekte verkaufen. Im NAV kommt der Wert unseres Portfolios zum Ausdruck. Insofern ist er ein geeigneter Maßstab, um die Werthaltigkeit unserer Aktie zu beurteilen. Der NAV zeigt somit das Kurspotential unserer Aktie auf, sobald sich die Kapitalmärkte wieder erholen. Aktuell können Sie eine MAGNAT-Aktie zu etwa 0,40 Euro je Aktie kaufen und erwerben damit ein Eigenkapital von rund 1,60 Euro je Aktie und einen NAV von etwa 1,70 Euro je Aktie.

### **mainvestor: Was verändert sich am Net Asset Value durch die Kapitalherabsetzung?**

**Jan Oliver Rüster:** Wie der Kurs je Aktie wird sich auch der NAV je Aktie durch die Kapitalherabsetzung rechnerisch verzehnfachen. Folglich wird unser NAV dann – sofern sonst keine Änderungen aufzunehmen sind – etwa 17,00 Euro je Aktie betragen. Das hohe Kurspotential zum NAV wird also von der Umstellung nicht tangiert.

### **mainvestor: Wie stellt sich Ihr Geschäftsmodell vor dem Hintergrund der Finanzkrise dar?**

**Jan Oliver Rüster:** Die Zeiten sind ohne Zweifel rauer geworden. Doch lassen Sie mich klar stellen: Wir sind operativ und bilanziell gerüstet, auch in schwierigen Zeiten unser Geschäftsmodell umzusetzen. So liegt unsere Eigenkapitalquote per 30. September 2008 bei 66,5 Prozent. Wir haben unser Boot vor dem Hintergrund der Finanzkrise wetterfest gemacht und tätigen seit mehreren Monaten bewusst keine großen Investments mehr. Wir sind solide aufgestellt und können auch dann erfolgreich wirtschaften, wenn sich auf den Wachstumsmärkten Osteuropas unsere Transaktionszeiten verlängern. Natürlich sind Finanzierungen für interessierte Käufer in den vergangenen Monaten schwieriger geworden. Insofern mag es bei einzelnen Projekten noch dauern, bis wir über Verkäufe attraktive Entwicklerrenditen vereinnahmen können. Projekte, die derzeit nicht entwickelt werden können, hat die Gesellschaft in den Bereich „Land Banking“ gelegt. Diese Projekte/Grundstücke sind in Gänze eigenkapitalfinanziert und werden zum geeigneten Zeitpunkt wieder in den Bereich „Development“ überführt oder verkauft.

### **mainvestor: Die Finanzkrise trifft inzwischen die reale Wirtschaft. Deutschland befindet sich bereits in der Rezession. Wie sieht es in Osteuropa aus?**

**Jan Oliver Rüster:** Die Finanzkrise strahlt auch auf Osteuropa aus und führt dort vorübergehend zu einem deutlich langsameren Wachstum. Aber: Unsere Kernmärkte in den CEE- (Central and Eastern Europe), SEE- (South Eastern Europe) und CIS- (Commonwealth of Independent States) Ländern wachsen weiter, wenn auch weniger dynamisch als vorher. Während die USA und etliche Länder Westeuropas sich in der Rezession befinden, sprich die tatsächliche Wirtschaftsleistung sich abschwächt, wächst Osteuropa noch real. Vor allem verfügt Osteuropa gegenüber den westlichen Staaten über immenses Nachholpotential.

### **mainvestor: Was spricht noch für die Immobilienmärkte Osteuropas?**

**Jan Oliver Rüster:** Dass Immobilien nach westlichen Standards in Osteuropa praktisch gar nicht vorhanden sind. Es besteht ein gewaltiger Nachholbedarf sowohl bei Büro-Immobilien als auch bei Wohnungen. Laut Statistik sind beispielsweise rund 60 Prozent der russischen Wohnungen sanierungsbedürftig, ein weiterer Teil ist vom Zustand her kritisch und rund 12 Prozent werden offiziell als schlicht unbewohnbar eingestuft. Es geht also hier nicht um Luxusprobleme, sondern darum, überhaupt akzeptable Büroräume oder Wohnraum zu schaffen. In Osteuropa etabliert sich zunehmend eine Mittelschicht, die auch über entsprechende Einkommen verfügt. Diese will nicht mehr wie bisher in äußerst bescheidenen Behausungen wohnen, sondern fragt verkehrsgünstig gelegenen Wohnraum nach westlichen Standards stark nach.

**mainvestor: Wie hat sich denn Ihr Deutschland-Portfolio entwickelt?**

**Jan Oliver Rüster:** Ausgezeichnet! Das Wohnportfolio, an dem die MAGNAT einen 75prozentigen Anteil hält, umfasst mittlerweile rund 1.500 Wohnungen und hat eine vermietbare Fläche von rund 85.300 Quadratmetern. Die Anschaffungskosten liegen nur bei rund 420 Euro je Quadratmeter. Aufgrund der überdurchschnittlichen Mietrendite von 9,6 Prozent und dem Abbau von Leerständen besteht erhebliches Wertsteigerungspotential. In unserem Gewerbeportfolio – auch hier halten wir einen Anteil von 75 Prozent – liegt der Vermietungsstand bei 97 Prozent. Die Mietrendite im Gewerbeportfolio beträgt 8,6 Prozent und die Anschaffungskosten liegen bei rund 1.150 Euro je Quadratmeter. Bei einem Verkauf unseres Deutschland-Portfolios würden wir einen nennenswerten Gewinn erzielen.

**mainvestor: Warum haben Sie und andere Insider in den vergangenen Monaten rund 10 Prozent der MAGNAT-Aktien gekauft?**

**Jan Oliver Rüster:** Die MAGNAT-Aktie ist wie gesagt ein extrem niedrig bewertetes und darüber hinaus ein sehr interessantes Investment. Wir sind solide aufgestellt und – trotz Finanzkrise – weiterhin in einem echten Wachstumsmarkt tätig. Zudem glauben wir an die MAGNAT und werden alles daran setzen, mit operativen Erfolgen zu überzeugen.

**mainvestor: Herr Rüster, wo wird die MAGNAT in zwei Jahren stehen?**

**Jan Oliver Rüster:** Ich gehe davon aus, dass wir bis dahin mit mehreren erfolgreichen Transaktionen die Werthaltigkeit unseres Geschäftsmodells unter Beweis gestellt haben. Dies sollte sich auch im Aktienkurs widerspiegeln. Ich bin und bleibe jedenfalls nennenswert in der MAGNAT-Aktie investiert.

**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.*