



# Analysen - Nebenwerte

22.10.2007

**MAGNAT Real Estsate Kursziel 2,60 Euro**

**Doersam-Brief**

[www.aktiencheck.de](http://www.aktiencheck.de)

Gorxheimertal (aktiencheck.de AG) - Engelbert Hoermannsdorfer, Chefredakteur von "BetaFaktor", sieht für die Aktie von MAGNAT Real Estate Opportunities (ISIN DE000A0J3CH0/ WKN A0J3CH), in der aktuellen Ausgabe vom "Doersam-Brief", ein Kursziel in Höhe von 2,60 Euro.

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA sei wegen der US-Subprime-Krise ungerechterweise in Sippenhaft genommen worden, allerdings könne das Unternehmen sogar kurioserweise indirekt davon profitieren. Denn das sinkende Zinsniveau helfe MAGNAT bei seinem Ost-Europa-Engagement.

Kürzlich habe man sich sogar noch fokussierter dafür aufgestellt. Die zu Beginn des Monats gemeldete Ausgründung der Squadra Immobilien GmbH & Co KGaA aus MAGNAT sei auf den ersten Blick nicht so ganz verständlich. Aber CEO Jan Oliver Rüter kläre auf: "Primärer Punkt war, dass wir MAGNAT als Unternehmen mit klarem Fokus auf Ost-Europa positionieren werden." Zurückzuführen sei dies darauf, dass es viele Fonds mit Ost-Europa-Fokus gebe, die Interesse gezeigt hätten, die aber das Immobiliengeschäft in Deutschland, das eigentlich ganz gut mitgelaufen sei, gestört habe. Inzwischen sei dieser Hinderungsgrund aus der Welt geräumt und das Deutschland-Business komplett in Squadra ausgelagert. MAGNAT selbst konzentriere sich nun voll auf das Geschäft in Ost-Europa. Man profitiere in erster Linie von Projektentwicklungen mit vergleichsweise kurzfristigen Kapitalbindungen.

Da die Immobilien nicht in das Bestandsvermögen, sondern in das Umlaufvermögen gebucht würden, habe das für Aktieninvestoren den Charme, dass nur echte realisierte Umsätze und Gewinne ausgewiesen würden, und nicht nach IFRS die Gewinne mit Zuschreibungen künstlich angehoben würden. Demnach habe MAGNAT bereits im ersten Geschäftsjahr (31. März) ihres Bestehens schwarze Zahlen geschrieben: Bei Gesamterträgen von 1,0 Mio. EUR sei ein Konzerngewinn nach Steuern von 0,34 Mio. EUR hängen geblieben. Das Konzerneigenkapital habe sich zum Stichtag auf 45 Mio. EUR belaufen. Inzwischen liege es nach einer Kapitalerhöhung bei rund 90 Mio. EUR.

Für zahlreiche Anleger sei die MAGNAT-Story bisher nur schwer greifbar, da es erst kleinere Exits gegeben habe. Das junge Unternehmen habe bislang nur zugekauft, und entwickle gerade. Aber schon für das kommende Jahr habe der CEO den Experten erste größere Exits versprochen: "Dann bekommen viele Anleger überhaupt erst mit, was wir machen, und was wir gerade aufbauen." Inzwischen sei MAGNAT an Projekten u. a. in der Ukraine, Russland, Polen, Türkei, Rumänien, Bulgarien und Georgien beteiligt. In Kiew/Ukraine sei man mit 45% an dem Gewerbeimmobilien-Projekt "Prospekt Peremogi 6" dabei. "Hier kalkulieren wir mit Erlösen von 170 Mio. USD - in eineinhalb Jahren", betone Rüter. Das Unternehmen beteilige sich lediglich an Projekten, bei denen sich eine Mindestrendite von 15% einstelle. "Das ist in der Regel nur in ineffizienten Märkten wie in Ost-Europa möglich", freue sich Rüter.

Nach Meinung der Experten stelle sich nun die Frage, wie viel MAGNAT mittlerweile wert sei. Denn die zum IPO und zur Kapitalerhöhung eingenommenen Gelder seien logischerweise größtenteils investiert worden. Die aktuelle Marktkapitalisierung sei nur einen Tick höher als diese Summe. Die Experten würden davon grob schätzen, dass eine Marktkapitalisierung von rund 140 Mio. EUR angebracht wäre.

Da sich überdies nun auch Ost-Europa-Fonds engagieren können, vergibt Engelbert Hoermannsdorfer, Chefredakteur von "BetaFaktor", im aktuellen "Doersam-Brief", mal ein erstes konservatives Kursziel für die MAGNAT Real Estate Opportunities-Aktie auf Jahressicht von 2,60 EUR. (Ausgabe 350 vom 21.10.2007) (22.10.2007/ac/a/nw)

---

© 1998 - 2007, [aktiencheck.de](http://www.aktiencheck.de)