

## Inhalt

<b>Magnat Real Estate:</b>	<b>S. 1</b>
Unbeachteter Substanzwert 85% bis zum NAV!	
<b>MagForce:</b>	<b>S. 3</b>
Hohes Risiko, große Chance	
<b>Nitestar:</b>	<b>S. 4</b>
Sicherheit aus China	
<b>HWA:</b>	<b>S. 4</b>
Prominenter Zuwachs im AR	
<b>Ropal:</b>	<b>S. 5</b>
Verchromung reloaded	
<b>K+S</b>	<b>S. 6</b>
Was für ein Trend!	
<b>D+S</b>	<b>S. 7</b>
Übernahmeangebot	
<b>Musterdepot:</b>	<b>S. 7</b>
2008 -14 %	

Für weitere News und  
Analysen zu den  
besprochenen  
Unternehmen  
klicken Sie bitte im  
Inhaltsverzeichnis auf  
den Firmennamen!

**Hinweis gem. §34 WpHG auf  
mögliche Interessenkonflikte**  
Redakteure von *BetaFaktor.de*  
halten Anteile an folgenden,  
in dieser Ausgabe im Rahmen  
einer Finanzanalyse besproche-  
nen Wertpapiere:

Magnat Real Estate



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die **deutschen Insider kaufen wie verrückt Aktien**. Diverse **Insiderbarometer**, die z.B. von *Handelsblatt* und *Financial Times* veröffentlicht werden, kommen zu dem verblüffenden Ergebnis: Noch nie war das Verhältnis von Käufen zu Verkäufen so positiv wie derzeit. Diejenigen, die in den Managementetagen sitzen, schätzen also offenbar die Aussichten ihrer Unternehmen sehr gut ein, während die

Masse äußerst pessimistisch ist.

Darauf deuten auch andere Indikatoren hin: Der viel beachtete **ZEW-Index**, dem die Befragung von einigen hundert Analysten und Investoren zugrunde liegt (befragt werden diese nach ihren mittelfristigen Konjunkturerwartungen), ist **soeben auf ein Tief gefallen**, welches in der Nähe eines anderen markanten Tiefpunktes lag – das vom März 2003... Sie erinnern sich bestimmt an die furiose Hausse darauf hin.

Nun sind wir heute bei den großen Werten sicherlich auf einem anderen Bewertungsniveau, andererseits ist die Weltwirtschaft seither auch um rund 5% p.a. gewachsen – und die Gewinne noch viel stärker. Und die kleinen Nebenwerte sind teils auf aberwitzige Niveaus gefallen. Auch die drei Tage auf der »Invest 2008« in Stuttgart verstärken meinen Eindruck: Q1 war großer Mist, der Pessimismus ist gewaltig – aber jeder ist interessiert und will im Prinzip wieder rein. Auch wenn die wirtschaftliche Rezession womöglich noch vor uns steht – hat die Börse das möglicherweise schon eskomptiert?

*Ihr Engelbert Hörmannsdorfer, Chefredakteur BetaFaktor.de*

## **Magnat Real Estate: Die günstigste Immobilienaktie?**

Finanz- und Immobilienwerte waren bisher aus nahe liegenden Gründen die Hauptleidtragenden der Finanzkrise bzw. der daraus resultierenden Baisse an den Börsen. Dabei hat es etliche Werte auf absurde Niveaus getrieben. **Hypo Real Estate** und **Colonia Real Estate** hatten wir Ihnen schon wärmstens ans Herz gelegt (was sich zumindest bei der Hypo schon ausgezahlt hat). Heute stellen wir Ihnen einen Wert vor, bei dem vor allem die bilanzielle Qualität restlos überzeugt – Sie können aktuell mit einem **Abschlag von 40% auf das Eigenkapital** einsteigen!

Die **Magnat Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA** verfolgt einen opportunistischen Investitionsansatz mit deutlichem **Fokus auf Osteuropa**. Auch Deutschland wird berücksichtigt, sofern Sondersituationen vorliegen (z.B. Sanierungsfälle mit hohem Leerstand). Das Kerngeschäft ist die **Immobilienentwicklung/-projektierung mit Verkauf nach Fertigstellung**, ergänzt durch das (Durch-)Handeln ganzer Portfolien. Buy& Hold, also die Konzentration auf die Generierung von dauerhaften Mieteinnahmen, ist nicht das Ziel bzw. wird nur am Rande verfolgt.

Derzeit sieht die Verteilung der Vermögenswerte wie folgt aus: 40% bis

## Solide Bilanz, weiter unter NAV

**Unternehmen:** Magnat Real Est.  
**ISIN:** DE000A0J3CH0  
**Kurs:** 0,96 EUR  
**Aktienzahl:** 53 Mio.  
**Börsenwert:** 51 Mio. EUR  
**Internet:** www.magnat-reop.com

**Mehr Analysen und Informationen zu Magnat Real Estate finden Sie hier**



50% in der Projektentwicklung, 15% bis 25% im Immobilienhandel und der Rest im Portfolio-Handel bzw. deutschen Sondersituationen. Mittelfristig soll aber die Projektentwicklung bis zu 85% des Portfolios ausmachen. Die Hauptinvestments liegen momentan neben dem deutschen Heimatmarkt in der Türkei, der Ukraine, Polen, und Rumänien. Also alles Länder mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten.

Warum ist Magnat auf diesem Niveau so interessant? Über diverse Kapitalmaßnahmen hat das Unternehmen bisher **87 Mio. EUR** eingesammelt! Das entspricht **1,64 EUR/Aktie**. Die Bilanz ist blitzsauber: Nicht nur die Fremdkapitalseite ist total entspannt (Eigenkapitalquote 80%). Magnat verzichtet zudem auf Zuschreibungen auf den Immobilienbestand gemäß **IFRS 40** – was bei anderen Unternehmen der Branche regelmäßig für hohe Gewinnausweise sorgt, die aber im Cash-flow keinen Gegenpart finden – es sind letztlich nur Bilanzspielereien. Bei Magnat fließt nur in die GuV, was auch realisiert ist – also wenn tatsächlich verkauft wird. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007/2008 (31. März), also Ende Dezember 2007, lag der Konzerngewinn daher lediglich bei **2,27 Mio. EUR** – das ist natürlich bei einem Börsenwert von 50 Mio. EUR zunächst nicht beeindruckend. Auch von den Jahreszahlen zum 31. März würden wir keine Wunder erwarten.

Die Orientierung an kurzfristigen Gewinnausweisen bei einer Gesellschaft dieser Art und mit dieser Bilanzierung führt aber in die Irre. Wenn mehrere große Projekte verkauft werden, dann ist schnell mal ein Gewinn ausgewiesen, der locker deutlich zweistellig sein kann. Besser ist die Navigation entlang des Eigenkapitals bzw. des **Net-Asset-Values (NAV)**: Dieser liegt bei Magnat – ohne Berücksichtigung der Development-Portfolien (die den Kernbereich ausmachen) – bei ca. **1,85 EUR/Aktie**. Das ist alleine ein Potenzial von **85%** vom aktuellen Niveau aus! Diese Aussicht **rechtfertigt** bereits **erste Käufe**. Sollten die Jahreszahlen enttäuschen – was wir nicht ausschließen können – kann man noch mal nachlegen. **Erstklassiges Chance-Risiko-Verhältnis!**

## MagForce: Nano-Krebs-Studie kommt zum Endspurt

Über die Berliner **MagForce Nanotechnologies AG** haben wir Sie schon öfters informiert, meist im Zusammenhang mit ihrem größten In-