

Immobilienchancen in Osteuropa und Deutschland

Magnat Real Estate zieht es in den Open Market

Bereits seit dem 26. Juli notiert der Immobilienspezialist Magnat Real Estate nach dem Abschluss eines Private Placements im Open Market der Frankfurter Börse. Begleitet wurde die Transaktion von der VEM Aktienbank und dem Bankhaus Reuschel. Für Ende August/Anfang September wird eine weitere Finanzierungsrunde angestrebt, die zur Umsetzung der ehrgeizigen Investmentstrategien genutzt werden soll.

Opportunistischer Investmentansatz

Die erst im April dieses Jahres gegründete Gesellschaft vereint unter dem Schlagwort eines „Real Estate Hybrids“ zwei unterschiedliche Investmentstile. Neben einer „Buy and Hold“-Strategie, die auf die Verwaltung eines Immobilienbestandes und der Vereinnahmung der Mieteinnahmen setzt, verfolgen CEO Jan Oliver Rüster und sein Managementteam eine aktive Weiterentwicklung des Portfolios. Darunter fällt das klassische Projektgeschäft (Develop and Sell). Das Aufspüren von Sondersituationen bildet einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. So möchte sich Magnat Real Estate der Suche nach unterbewerteten Objekten widmen, um auch anti-zyklisch Chancen in einzelnen Märkten wahrnehmen zu können. Während das Geschäft mit Bestandsimmobilien und Sondersituationen über eine EK-Rendite zwischen 10 und 15% langfristig die Basisrendite sichern soll, steckt in der Immobilienentwicklung bei erhöhten Risiken das größte Ertragspotential.

Geographisch liegt der Schwerpunkt der Ausrichtung auf Ost- und Südosteuropa, insbesondere auf Länder mit EU-Beitrittstrends wie Rumänien, Bulgarien, Türkei und der Ukraine. Viele der dortigen Projekte befinden sich jedoch erst in einer frühen Investitionsphase. In Deutschland und Österreich gehören Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Mietflächen von bis zu 20.000 qm zum Portfolio.

KGaA-Struktur

Magnat Real Estate verfügt als KGaA über eine unter börsennotierten Gesellschaften nur wenig verbreitete Unternehmensstruktur. Der geschäftsführende Komplementär, die Magnat Management GmbH, erhält für ihre Managementleistung eine Performance abhängige Vergütung, gegeben dass der Gewinn eine 12%ige Verzinsung des



Budapest

eingesetzten Kapitals übersteigt. Als Kommanditaktionär mit Sonderpflichten und Sonderrechten übernimmt die österreichische R-Quadrat eine beratende Funktion. Die beteiligten Akteure können allesamt auf ein jahrzehntelanges Know-how der Immobilienmärkte verweisen, mit einer besonderen Expertise für die Region Osteuropa.

Vor Abschluss des Private Placements dominierten institutionelle Anleger wie die beiden Finanzinvestoren Heliad und Themis mit insgesamt 54,2% des Grundkapitals die Aktionärsstruktur. Die Familie Silvia Quandt hielt 24,1% der Anteile, weitere 9% lagen bei privaten Investoren. Die der R-Quadrat zuzurechnende Investmentgesellschaft besaß 11,8% der Aktien, für die ebenso wie die von CEO Jan Rüster gehaltenen 0,6% eine Lock-up-Frist von zwei Jahren vereinbart wurde.

Private Placement statt IPO

Das Private Placement umfasste die Ausgabe von bis zu 6,5 Mio. Stückaktien zu einem Festpreis von 1,45 Euro an ausgewählte institutionelle Anleger. Ende August bzw. Anfang September sollen im Zuge eines zweiten Private Placements weitere Aktien in einem Volumen von ca. 2 Mio. Euro emittiert werden. Eine Absichtserklärung eines österreichischen Investors zur Übernahme eines Teils dieser Tranche liegt bereits vor. Bei beiden Platzierungen, das ist positiv zu werten, stammen die angebotenen Aktien zur Gänze aus einer Kapitalerhöhung. Altaktionäre geben keine Anteile ab. Ein öffentliches Angebot soll ebenfalls innerhalb der nächsten zwölf Monate geben, wenn die junge Gesellschaft nach dem Anlauf vieler Projekte den ersten Nachweis ihrer Profitabilität erbracht hat.

Bewertung und Peer Group

Wie aus unternehmensnahen Kreisen zu hören ist, rechnet Magna Real Estate unter Berücksichtigung beider Kapitalerhöhungen für das Geschäftsjahr 2007/08 (31.12.07) mit einem Ergebnis nach Steuern zwischen 6,5 und 7 M

MAGNAT REAL ESTATE OPPORTUNITIES GMBH & Co. KGAA – EMISSIONSPARAMETER

WKN	A0J3CH
ERSTNOTIZ	26. JULI
ZEICHNUNGSFRIST	17. BIS 19. JULI
BOOKBUILDINGSPANNE	1,45 EURO (FESTPREIS)
MARKETCAP	31,1 MIO. EURO
MARKTSEGMENT	OPEN MARKET (ENTRY STANDARD)
VOLUMEN	BIS ZU 6,5 MIO. AKTIEN AUS EINER KAPITALERHÖHUNG.
KONSORTIUM	VEM AKTIENBANK (LEAD MANAGER), BANKHAUS REUSCHEL
FREE FLOAT	28,3%
INTERNET	WWW.MAGNAT-REOP.COM

Fazit

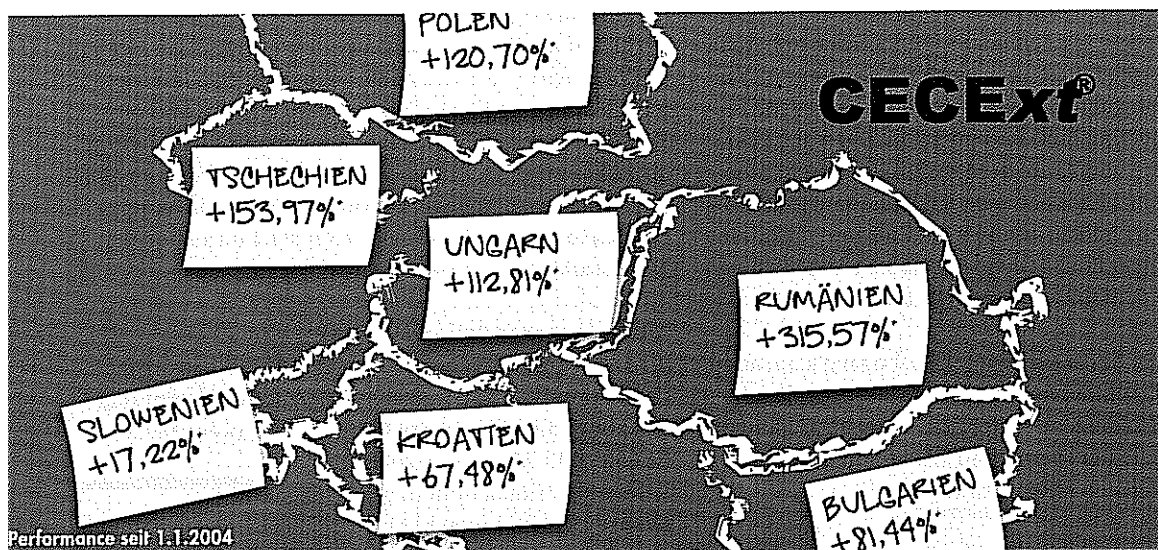
Magna Real Estate hat mit dem Fokus auf Osteuropa und seinem flexiblen dualen Investmentansatz eine schlüssige „Story“ anzubieten. Zudem verfügen die handelnden Personen über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche. Auf dem Niveau des Ausgabepreises bei 1,45 Euro dürfte sich ein Engagement längerfristig auszahlen. Anleger sollten jedoch bedenken, dass Investitionen in Osteuropa generell mit höheren Risiken behaftet sind. Auch erfordert die Gewinnschätzung eine zügige und reibungslose Anlage der eingeworbenen Gelder. Der Wert eignet sich deshalb nur als spekulative Depotbeimischung.

Marcus Wessel

Anzeige

Euro, was einem KGV zwischen 7 und 8 entspricht. Für das Jahr 2006/07 liegt die Messlatte bei einem positiven Ergebnis. Als Peer Group lassen sich Unternehmen wie Colonia Real Estate (CRE) und DIC heranziehen. CRE investiert ebenfalls sowohl in Gewerbe- als auch in Wohnimmobilien, wohingegen sich DIC auf gewerbliche Objekte beschränkt. Den Aktien beider Gesellschaften wird ein 2007er KGV von 17 zugestanden. Der deutliche Bewertungsaufschlag erklärt sich u. a. mit den größeren finanziellen Ressourcen der beiden SDax-Unternehmen und ihrer Ausrichtung auf weniger Risiko behaftete Zielmärkte, da sie vorwiegend in Deutschland anlegen.

Comings Public



Raiffeisen Centrobank als erster österreichischer Emittent ausgezeichnet
 "Zertifikate Awards 2003 - 2005"
 Immer unter den drei Besten
 "Alternative Investments Award 2005"
 1. Platz - Strukturierte Produkte

CECE EXTENDED

Raiffeisen Centrobank Zertifikate

Nicht vergessen:

Investieren in Süd- und Osteuropa mit Zertifikaten der Raiffeisen Centrobank auf den CECExt® - Index

Weitere Informationen erhalten Sie beim Berater Ihrer Raiffeisenbank, im Internet unter www.rcb.at oder unter der Produkt-Hotline der Raiffeisen Centrobank: +43(0)1 51520 - 484

