

## Magnat: Go East – Grow Fast



### Magnat Real Estate Opportunities: Go East – Grow Fast

Wir sprachen diese Woche mit dem Vorstand der Magnat Real Estate Opportunities über die weitere Entwicklung des Unternehmens. Magnat legte erst vor kurzem einen fulminanten Börsenstart aufs Parkett. Die Emission wurde zu 1,45 € bei institutionellen Anlegern platziert und die Nachfrage überstieg das Angebot bei weitem. Aktuell werden für das Papier schon rund 2,20 € bezahlt.

Das Unternehmen ist im Bereich der Immobilienentwicklung tätig und fokussiert sich hierbei auf Investments, insbesondere in den osteuropäischen Staaten. Dabei liegt der Investmentsschwerpunkt auf einer raschen Entwicklung von Immobilienprojekten und deren Veräußerung nach einer durchschnittlichen Haltedauer von 1-3 Jahren (develop and sell). Insbesondere größere Städte oder deren Einzugsgebiete werden für solche Projekte bevorzugt. Des Weiteren soll ein Teil der Investments langfristig ausgerichtet sein, um so eine Basisrendite zu sichern und das Risiko für Investoren zu mindern (buy and hold). Im Vordergrund steht hier die Mietrendite. Magnat bezeichnet sich daher selbst als Real Estate Hybrid. Während langfristige Investitionen als Sicherheitskomponente dienen, greift man bei dem opportunistischen Investmentansatz kurzfristigere Gelegenheiten auf, die der Markt bietet. Genutzt wird hier, wie auch bei anderen Immobilienunternehmen, eine Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Durch gute Kontakte zu den Banken stehen dem Unternehmen ausreichende Mittel zur Verfügung. Die Quote zwischen Eigen- und Fremdkapital soll hier langfristig in etwa im Verhältnis 1:1 liegen. In der Summe soll so eine überdurchschnittliche EK-Rendite von mindestens 15% p.a. erzielt werden.

Während der Markt in Deutschland bei Immobilien schon recht gut besetzt ist, bedingt durch zahlreiche Mitbewerber, möchte man insbesondere Wachstumsmärkte für sich nutzen. Der geographische Fokus liegt auf Ländern, bei denen der EU-Beitritt mittelfristig ein Thema ist. Aber auch andere Staaten wie beispielsweise Russland oder auch selektiv Polen fallen ins Beuteschema. Die geringe Marktdurchdringung in diesen Ländern gewährleistet überdurchschnittliche Renditen. Hierzu ein plakatives Beispiel: Während in Wien auf 2 Mio. Einwohner rund 10 Mio. Quadratmeter Bürofläche kommen, ist dieses Verhältnis in Moskau genau umgekehrt – lediglich 2 Mio. Quadratmeter Büroflächen bei 10 Mio. Einwohner! Zudem sind Ineffizienzen, beispielsweise bei der Preisbildung, auf diesen Märkten noch recht hoch und so bieten sich versierten und erfahrenen Immobilieninvestoren zahlreiche Chancen. Ausgenutzt werden diese Chancen bei Magnat durch ein weitläufiges Partnernetzwerk in den entsprechenden Staaten, die einen exzellenten Zugang zu lukrativen Projekten gewährleisten.

Strukturiert ist die Gesellschaft als KGaA. Die Magnat Management GmbH fungiert hierbei als Komplementär, während man bei Investmententscheidungen auf die R-Quadrat Immobilien Beratungs GmbH in Wien zurückgreift. R-Quadrat zeichnet sich durch ein langjährig erfahrenes Management aus, das auf umfangreiche Kenntnisse in den bevorzugten Investmentregionen zurückgreifen kann. Ähnlich wie bei einem Immobilienfonds, sind vorher festgelegte Gebührensätze für die Beratung und das Management vereinbart worden. Eine weitere erfolgsorientierte Komponente fällt bei Erreichen von einer mindestens 12% Verzinsung des Eigenkapitals an. Im Gegensatz zu anderen börsennotierten Immobilienunternehmen hat der Aktionär so eine klare Kostenstruktur, die zudem nach unseren Recherchen weit günstiger ist.

**Fazit:** Magnat ist noch ein sehr junges Unternehmen, kann aber auf langjährig erfahrene Manager zurückgreifen. Das KGV für 2007 soll auf Basis der aktuellen Aktienanzahl bei rund 10 liegen. Berücksichtigt werden muss jedoch noch eine Verwässerung durch eine weitere Kapitalerhöhung, die in den nächsten Wochen platziert wird. Diese richtet sich ausschließlich an institutionelle Investoren. Auch hier soll die Nachfrage das Angebot wieder deutlich übersteigen. Wir denken, dass insbesondere langfristig orientierte Investoren, die vom Immobilienboom in Osteuropa profitieren möchten, hier ein geeignetes Investmentvehikel vorfinden.

Sascha Gebhard ist Chefredakteur des Nebenwerte Investor, spezialisiert auf Small und Midcaps ausschließlich in Deutschland und im deutschsprachigen Ausland. [www.nebenwerte-Investor.de](http://www.nebenwerte-Investor.de)