

Immobilienaktiensektor erhält still und heimlich Zuwachs

Am vergangenen Mittwoch wurde die Magnat Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA im Open Market, dem früheren Freiverkehr der Frankfurter Börse, gelistet. Die Notierungsaufnahme erfolgte fast geräuschlos.

Lediglich die vor dem Listing mit 18.2% am Magnat-Kapital investierte Beteiligungsgesellschaft Heliad Equity Partners vermeldete den Parkettgang. Interessierte Anleger konnten sich im Internet kein Bild über die Gesellschaft besorgen, weil ein informativer Webauftritt fehlt.

Institutionellen Anlegern vorbehalten?

Da Adhoc-Meldungen im Freiverkehr nicht notwendig und die ersten Analystenstudien frühestens im Oktober dieses Jahres zu erwarten sind, dürfte Magnat vorerst Institutionellen vorbehalten sein.

Doch trotz der auffälligen Stille um die Aktie scheint sich hier eine Erfolgsgeschichte anzudeuten. Zumindest lassen das der Chart und die Historie der Aktie vermuten. So wurden 5 Mio. Stücke zu 1.45 Euro bei etwas mehr als einer Handvoll Institutioneller platziert. Im April noch wurde die junge Gesellschaft mit einem Gründungskapital von 16.5 Mio. Euro ausgestattet, die Stücke gingen jeweils zu einem Euro um.

Ob und wie das Management der geschäftsführenden Komplementärin (Magnat Management GmbH) um Jan Rüster (CEO) und Peter Waldner (CFO), den inneren Wert der Aktie binnen drei Monaten um 45% gesteigert hat, erschließt sich dem Nebenwerte Journal Express nicht. Fakt ist jedoch, dass

Institutionelle bereit waren, trotz eines miserablen Marktumfeldes den stattlichen Aufschlag zu zahlen.

Was steckt hinter dieser Gesellschaft?

Das Anlagevehikel Magnat ist eine Kommanditgesellschaft auf Aktien, im engeren Sinne also eine Art Investmentfonds, die von zwei externen Gesellschaften, der Magnat Management GmbH und der R-Quadrat Immobilien Beratungs GmbH, verwaltet wird.

Diese Struktur stammt im Wesentlichen aus der Private Equity-Szene und ist am hiesigen Immobilienaktienmarkt bis dato wenig gebräuchlich. Mit einer Kostenstruktur von jährlich 3% auf das Immobilienvermögen - ohne Zuschreibungen - sowie einer Transaktionsgebühr von 2.5% ist Magnat kein Schnäppchen.

Um die Kosten zu rechtfertigen, muss das Managementteam zeigen, dass mit dem geplanten Geschäftszweck, dem Aufbau und der zügigen Veräußerung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Osteuropa mehr als die in Aussicht gestellten 15% Eigenkapitalrendite zu erzielen sind. Ab einer Kapitalverzinsung von 12% wird eine Performance-Gebühr von 25% des Gewinns fällig.

Investitionsschwerpunkt Osteuropa

Die Gesellschaft investiert hauptsächlich in Osteuropa, es wurden bereits Entwicklungsprojekte in Warschau und Breslau sowie im ukrainischen Lemberg und Chmelnyzkiy eingekauft, die ab 2007 zu Erlösen führen sollen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen soll kumuliert bei rund 85 Mio. Euro gelegen haben. Aufgrund des knappen Finanzkorsetts dürfte Magnat hierbei nicht die vollen Anteile an den jeweiligen

Projekten inne haben, da aus dem Gründungskapital von 16.5 Mio. Euro bei einer 30%-Eigenfinanzierung maximal 53 Mio. Euro für Immobilieninvestments zur Verfügung standen.

Magnat setzt nicht nur auf Osteuropa, so wurden etwa in den 1b-Städten Bingen und in Mainz Fachmarktzentren aus den 80er Jahren erworben. Diese Objekte dürften zu den ersten gehören, die Magnat nach einer Aufwertung (Investitionen in die Substanz, Mieteroptimierung) wieder veräußern dürfte. Dann wird sich zeigen, ob die Gesellschaft das Zeug zu einem mehrwertschaffenden Handelshaus hat.

Nächste Kapitalerhöhung im Herbst?

Die über das Listing brutto erlösten 7.25 Mio. Euro sind - eine Finanzierungsquote von 30% Eigenkapital unterstellt - für Investitionen von gut 24 Mio. Euro gut. Damit lässt sich im kapitalintensiven Immobiliengeschäft wenig anfangen. So dürfte das nächste Private Placement im Herbst wohl ausgemachte Sache sein.

Die von der VEM Aktienbank durchgeführte Transaktion fällt im derzeit schwachen Marktumfeld positiv auf. Wenngleich die hohen Umsätze nach dem Listing in den kommenden Wochen verebben dürften, ist ein ordnungsgemäßer Handel durch Close Brothers Seydler als Aktienbetreuer gewährleistet.

Das vorhandene Grundkapital von 21.5 Mio. Stück steht bei einem Börsenkurs von 1.74 Euro für eine Marktkapitalisierung von 37.4 Mio. Euro. Damit ist Magnat im Kreis der rund 50 Immobilienaktien auf dem hiesigen Kurszettel einer der kleineren Spieler. Für interessierte Anleger, die sich indirekt am osteuropäischen Immobilienmarkt beteiligen wollen, ist Magnat an schwachen Tagen ein Gelegenheit. **UB**

KENNZAHLEN

	Emissionsdaten
Ausgegebene Aktien	5 Mio. Stückaktien
Emissionspreis	1.45
Emissionserlös	7.25 Mio.
Börsenwert	37.4 Mio.
Grundkapital	21.5 Mio.