

MAGNAT Real Estate AG

Im Company – Talk: Dr. Marc-Milo Lube, CEO

„Wir verfügen über ausreichend Eigenkapital und Liquidität“

Datum: 13.07.2011

Aktiendaten:

Branche: Real Estate
Marktsegment: General Standard
ISIN: DE000A0XFSFO
Kürzel: M5RK

Aktueller Kurs: 1,07 €
Aktienzahl: 13,89 Mio.
Market Cap.: 14,86 Mio. €

Aktionärsstruktur:

Tisca Stiftung 17,2 %
 FDM Privatstiftung 14,0 %
 Altira AG 13,9 %
 TB Privatstiftung 4,7 %
 Dr. Marc-Milo Lube 4,0 %
 Odin Privatstiftung 3,6 %
 S.E.R. Privatstiftung 3,2 %
 Freefloat < 3% 39,5 %

Coverage:

Close Brothers Seydler Research AG,
 17. Juni 2011
 HOLD

Finanzkalender:

29.07.2011 Jahresabschluss
 2010/2011
11.08.2011 Zwischenmitteilung
 Q1 zum 30.06.2011
27.10.2011 Hauptversammlung

MAGNAT Geschäftsjahr:
 jeweils vom 1. April bis 31. März

mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555
 Ein Produkt der Mainvestor GmbH
 Eschersheimer Landstraße 42-44
 60322 Frankfurt
 kontakt@mainvestor.de
 V.i.S.d.P. Dr. Rainer Brändle
 Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



- „Keine gesellschaftsrechtlichen Verbindungen zu Bondgesellschaften“
- „Wertberichtigungen werden Jahresergebnis treffen“
- „Werden bei Schwarzenberg Forderungen notfalls gerichtlich durchsetzen“

Jahr	Total income in Mio. €	EBIT in Mio. €	Net result in Mio. €	EPS
2009/10	-0,3	-10,0	-11,2	-1,35
2010/11	-2,9*	-16,0*	-16,4*	-1,18*
2011/12	12,4*	4,8*	1,1*	0,08*
2012/13	14,9*	7,1*	2,6*	0,19*

*Analystenschätzungen Close Brothers Seydler Research AG 17. Juni 2011

MAGNAT Real Estate AG

Hintergrund:

Die MAGNAT Real Estate AG ist die erste in Frankfurt börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa.

Die MAGNAT ist ein integrierter Immobilienkonzern und deckt die komplette Wertschöpfungskette vom Erwerb, über die Entwicklung bis hin zur Veräußerung von Projekten und Bauland ab. Zusätzlich bietet der Konzern Asset Management für Dritte an.

MAGNAT Investoren partizipieren an Entwicklerrenditen in Osteuropa.

mainvestor Company Talk sprach mit Dr. Marc-Milo Lube, CEO der MAGNAT Real Estate AG.

mainvestor: Herr Dr. Lube, im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010/2011 (31. März) hat die MAGNAT Einiges zu verarbeiten gehabt. Können Sie uns bitte die wesentlichen Punkte aufzeigen?

Marc-Milo Lube: Ja, gerne will ich Ihnen die wesentlichen Einflussfaktoren auf unser Ergebnis detailliert darstellen. Mir ist besonders wichtig, eine möglichst große Transparenz über die MAGNAT und unsere Ergebnissituation sowie unsere Perspektiven zu schaffen.

mainvestor: Was sind nun die relevanten Einflussfaktoren?

Marc-Milo Lube: Im Jahresabschluss werden wir vor allem zwei Punkte verarbeiten. Wie Sie wissen, wird die Werthaltigkeit unserer Immobilienbestände regelmäßig durch unabhängige Gutachten überprüft. Die daraus resultierenden Bewertungen werden – wie wir bereits Ad-hoc am 9. Juni 2011 gemeldet haben – zu größeren Abwertungen führen. Zum anderen dürfte die Tatsache, dass die österreichischen Bondgesellschaften R-QUADRAT Capital Alpha GmbH sowie R-QUADRAT Capital Beta GmbH ein Insolvenzverfahren eingeleitet haben, zu einem Forderungsausfall bei der MAGNAT führen. Auch dies werden wir selbstverständlich im Jahresabschluss berücksichtigen.

mainvestor: Lassen Sie uns kurz das Verhältnis der MAGNAT zu den Bondgesellschaften klar stellen.

Marc-Milo Lube: In diesem Punkt wird in Einzelfällen der Sachverhalt von Dritten schlichtweg falsch dargestellt: Die MAGNAT und die Bondgesellschaften sind zwar an einigen Immobilienprojekten gemeinsam beteiligt. Darüber hinaus bestehen aber keinerlei gesellschaftsrechtlichen Verbindungen zwischen der MAGNAT und den Bondgesellschaften.

mainvestor: Inwieweit sind die mit den Bondgesellschaften aufgelegten Projektgesellschaften überhaupt noch handlungsfähig?

Marc-Milo Lube: Die Projektgesellschaften sind in vollem Umfang operativ handlungsfähig. Darüber hinaus ist die MAGNAT in fast allen Projektgesellschaften der Mehrheitsgesellschafter.

mainvestor: Wie sieht es beim Wiener Hotelprojekt Schwarzenberg aus, wo ja der dort mehrheitlich beteiligte Scheich Mohamed Al Jaber die versprochenen Anzahlungen nicht geleistet hat?

Marc-Milo Lube: Wir haben bei dem Hotelprojekt eine vertragliche Ausstiegsregelung, die wir inzwischen ausgeübt haben. Sollte Herr Al Jaber seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen, werden wir alle juristischen Mittel nutzen, um unsere Forderungen notfalls gerichtlich durchzusetzen.

mainvestor: Wie werden Sie Schwarzenberg bilanziell behandeln?

Marc-Milo Lube: Wir unternehmen wie gesagt alles, um unsere Forderung durchzusetzen. Bilanzieren werden wir die Wertansätze aber sehr konservativ. Die MAGNAT ist mit einem Anteil von 18,8 Prozent und einem Eigenkapital von gut 3 Millionen Euro an Schwarzenberg beteiligt.

mainvestor: Wie stark werden insbesondere die Insolvenzen der Bondgesellschaften und die Abwertungen das Jahresergebnis 2010/2011 beeinflussen?

Marc-Milo Lube: Vorbehaltlich der Jahresabschlussprüfung durch den Wirtschaftsprüfer werden wir im vierten Quartal unseres Geschäftsjahres zum 31. März Abwertungen in Höhe von rund 6,7 Millionen Euro in unserem Investmentportfolio vornehmen müssen. Des Weiteren ist es gut möglich, dass es zu einer Wertberichtigung der Forderungen an die Bondgesellschaften in Höhe von rund 5 Millionen Euro kommen wird. Wir stimmen die konkret erforderliche Vorgehensweise gerade mit dem Wirtschaftsprüfer ab.

mainvestor: Close Brothers Seydler Research erwartet im aktuellen Research zu MAGNAT einen Fehlbetrag von 16,4 Millionen Euro für 2010/2011. Wie beurteilen Sie diese Schätzung?

Marc-Milo Lube: Aufgrund der zu erwartenden Wertberichtigungen würde ich dieser Schätzung nicht widersprechen. Aber es ist natürlich eine Schätzung. Unser endgültiges Jahresergebnis veröffentlichen wir am 29. Juli 2011.

mainvestor: Inwieweit hat das Jahresergebnis Einfluss auf Ihre Liquiditätssituation?

Marc-Milo Lube: Sowohl die Abwertungen auf unser Investmentportfolio wie auch eine Wertberichtigung auf die Forderungen gegenüber den Bondgesellschaften haben keine Auswirkungen auf die Liquidität der MAGNAT. Per 31. Dezember 2010 betragen unsere liquiden Mittel 6,8 Millionen Euro. Nach wie vor verfügen wir über eine ausreichende Liquidität. Auch unsere Eigenkapitalposition ist trotz des zu erwartenden Verlusts nach wie vor stark. Nur zur Information: Per 31. Dezember 2010 betrug unser Konzerneigenkapital 109 Millionen Euro.

mainvestor: Der Aktienkurs der MAGNAT hat zuletzt deutlich nachgegeben. Sind Sie überhaupt operativ noch handlungsfähig?

Marc-Milo Lube: Wir sind operativ voll handlungsfähig und verfügen über die notwendige Liquidität und ausreichend Eigenkapital. Aufgrund der drei Belastungsfaktoren Bondgesellschaften, Wertberichtigung und dem Hotelprojekt Schwarzenberg sind nachvollziehbare, aber übertriebene Ängste am Markt über die Zukunft der MAGNAT aufgekommen.

mainvestor: Sie sind seit Anfang 2011 CEO der MAGNAT. Wie sieht Ihre Strategie aus?

Marc-Milo Lube: Mit neun Märkten sind wir heute in zu vielen Ländern aktiv. Wir sind als Unternehmen zu klein, um auf allen Märkten erfolgreich unternehmerisch aktiv sein zu können, insbesondere vor den veränderteren Rahmenbedingungen nach der Finanzkrise. Deshalb werden wir uns in der Zukunft auf drei bis vier wachstumsstarke Kernmärkte in Osteuropa, in denen wir bereits substanziell aktiv sind, konzentrieren. In unserem Fokus steht die Schwarzes-Meer-Region mit den Ländern Ukraine, Türkei, Georgien und eventuell Rumänien. Aus anderen Ländern wie Deutschland, Polen, Bulgarien und Russland werden wir uns schrittweise zurückziehen und dadurch Liquidität erhalten, um unsere Asset Basis in den anvisierten Wachstumsmärkten danach auszubauen.

mainvestor: Bis wann wollen Sie die Bestände und Projekte in den genannten Ländern veräußern?

Marc-Milo Lube: Wir wollen die Veräußerungen bis spätestens Ende 2013 realisieren, allerdings in einem kontrollierten und werterhaltenden Prozess.

mainvestor: Wie ist der aktuelle Stand der Veräußerungen? Wird es bereits 2011 Verkäufe geben?

Marc-Milo Lube: Wir sind in verschiedenen Ländern, aus denen wir uns zurückziehen wollen, in ersten Gesprächen über Veräußerungen einzelner Investments und planen erste Verkäufe für das Geschäftsjahr 2011/2012. Wir werden über Transaktionen dann berichten, sobald die Verträge unterschrieben sind.

mainvestor: Die Aktionäre der MAGNAT haben in den vergangenen Jahren erhebliche Kurseinbußen hinnehmen müssen. Wie lautet vor diesem Hintergrund Ihre Botschaft an Ihre Aktionäre?

Marc-Milo Lube: Ich selbst bin an der MAGNAT mit knapp 4 Prozent als Großaktionär beteiligt und bin damit auch von den Kurseinbußen persönlich sehr betroffen und belastet. Seit Beginn dieses Jahres bin ich CEO der MAGNAT und gebe mein Bestes, dass die MAGNAT wieder nach vorne kommt. Dies wird sicherlich nicht von heute auf morgen der Fall sein. Doch bin ich überzeugt, dass dies gelingen kann. Schließlich verfügt die MAGNAT über eine hohe Substanz und starke Eigenkapitalbasis und über jahrelange Erfahrung in Osteuropa.

mainvestor: Vielen Dank, Herr Dr. Lube.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Wertpapiers dar, noch bilden dieses Dokument oder darin enthaltene Informationen eine Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Vor einer Wertpapierdisposition wenden Sie sich bitte an Ihren Bankberater oder Vermögensverwalter. Die in diesem Interview geäußerten Meinungen und Aussagen geben nicht die Meinung der mainvestor GmbH wieder. Die mainvestor GmbH unterhält Geschäftsbeziehungen mit dem Unternehmen.