



Dr. Viktor Bauer Public Relations GmbH

Aslangasse 93

A-1190 Wien

Tel. +43-1-320 95 45

Fax: +43-1-320 95 45-12

public.relations@viktorbauer.com

www.viktorbauer.com

Auszeichnungen:

Österreichischer Staatspreis für Public Relations

Deutscher PR-Preis

**Arbeitsbeispiel: Übernahme Meinl European Land durch Gazit
und Citi Group**

27. März 2008

Die neuen Investoren wollen Meind European Land ausbauen, doch die Kritik an der „Abzocke“ hält an

Heilmittel für den Immo-Patienten

Effektivrendite der MEL-Anleihe bei 20 Prozent

Am dem Einstieg von CPUGest bei MEL, für die nächsten zwei bis drei Jahren ausfranchisiert, sagt der designierte MEL-Vorstandschef Chaim Katzman. Der Aktionären verspricht er Transparenz.

Gideon Katz

Wien – Als langfristiges Investierfeld für die allfällige Hauptstadt der Meind European Land (MEL) wird die designierte Vorstandschef Chaim Katzman gestern in Wien präsentiert. In seine MEL, in einer der führenden Immobiliengesellschaften in Europa und Osteuropa investierte, und verspricht den langfristigen Kapitalgebern eine langfristige Unternehmensführung, sagt Katzman im Gespräch mit dem Standard.

„Wir wissen, dass es für die MEL-Aktionäre keine gute Sparmaßnahme ist, aber es ist ein Ziel, das wir uns setzen werden, bis wir das nicht erreicht haben.“ MEL hat ein Projekt im Wert von 2,5 Milliarden Euro in der Pipeline, die zusammen mit dem MEHL aus dem Einstieg des israelischen CPUGest in den nächsten zwei bis drei Jahren entwickelt werden.

Darüber werde es aber auch Gespräche geben. „Ich gebe Ihnen mit, dass die zweite dieser Immobilien-Projekte sein werden, bei denen der Cash ausgeht“, so Katzman, der die künftige regionale Schwerpunkt der Immobilienwirtschaft in Polen, Russland und der Türkei sieht. Nach dem Einstieg von



Der zukünftige MEL-Vorstandschef Chaim Katzman (rechts) und CPUGest-Direktor Shari. Sie sehen das Klagereise bei MEL, gelassen auf die Wertungsgegenstände des MEL-Portfolios.

MEHL über mehr als zwei Milliarden an Barmitteln. Eine weitere Kapitalerhöhung soll dabei in absehbarer Zeit nicht geplant.

CPUGest ist laut CPUGest-Direktor Shari ein ein eigenes für den Deal getriebenes SOFIA-Investment, das aus der Offshore-gesellschaft Immobilienfonds (IB Property Services) (CPE) und der in Israel registrierten Gash Chaim. Die Investitions werden es gleichen Teil zu sein.

Der Investmentkonzern sei bei CPUGest mit rund einem Drittel ein Kapitalgeber bei MEL. „Diese werden wir nicht verkaufen“, so Shari.

Der israelische Finanzminister Avner Weizel MEL-Investitionen, sagte Katzman. „Das muss kein Problem sein, wenn es nicht anders ist. Wir werden die Firma in Israelischer Weise führen und die meisten Stake of the Act-Company-Gesellschaft übernehmen.“

Um das MEL-Portfolio „zu schützen“, gebe es ein Kollateralsystem für künftige MEL-Anleihen. „Die meisten der Jahre lang in keinem der MEL-Länder gibt werden“, so Katzman. Das Klagereise, das bei MEL verbleibe, habe man bei dem rund eine Milliarde Euro schweren Deal angekündigt. Katzman: „Wir hoffen aber, dass es durch unsere Haftung abgesichert wird.“

derStandard.at/Mein

Wien – Fast täglich werden neue Informationen und auch damit der Vorteil aus dem MEL-Einstieg für CPUGest sowie für die Meind-Gruppe weit größer ist als bisher angenommen. Der Wert der Aktien der Meindgesellschaften um 200 Millionen gegenüber der Meind Bank, wenn man nicht gerade richtig laut Expertenrechnungen sind übersteigt die den Investoren ganz ungewöhnlich 30 Millionen. Experten rechnen mit einem 20 bis 25 Prozent Wert, die man bei der Kapitalerhöhung zu einem Gewinn von 20 bis 25 Prozent als Zugabe mitbringt.

Zudem existieren Berechnungen, wonach die Meind-Aktienwertentwicklung MEL um 100 Millionen besser kommen als der Marktwert. Begründet wird die Behauptung damit, dass eine zusätzliche, kurzfristige Aktien der Meindgesellschaft mit einer Rendite von 20 Prozent wertvoll, eine dies durch eine Rendite von 20 Prozent wertvoll, andere ausgeführt. Besteht man die Optionen der Aktien mit ein, so ergibt sich eine Effektivrendite von 20 Prozent – laut der Hypothese der angegebenen Verzinsung von 10,75 Prozent.

Doch das ist nicht genug. Die künftigen Großaktionäre, wird das Recht angenommen, 20 bis 25 Millionen MEL-Aktien zu besitzen, wenn die Aktionäre ihre Barmittel einbringen. Dieser Recht wird in der Experten – der Verfasser würde sich nicht trauen – mit bis zu 20 Millionen bewertet. Nebenbei erreicht die regionale Gruppe die Kontrolle über die Gesellschaft, über ein Unternehmenswert liegen zu erwarten. Dieser Wert ist ein MEL-100-Jahre-Wert angegeben. (at)

27. März 2008



Mein European Land

Investoren versprechen viel

Die MEL-Investoren stellen dem Gründungsteam eine Finanzierung in Aussicht. Ein Unternehmenswert soll aber nicht folgen.

von **WOLFGANG KAZEMAN**

Viel zu optimistisch ist die Idee von Gadi Chief im "Mein European Land" (MEL) zu sein, wenn man die Zahlen liest. Die Prognose, dass der Wert der MEL im Jahr 2010 auf 100 Millionen Euro ansteigen wird, ist eine reine Spekulation. Die Prognose, dass der Wert der MEL im Jahr 2010 auf 100 Millionen Euro ansteigen wird, ist eine reine Spekulation.

Die MEL-Investoren stellen dem Gründungsteam eine Finanzierung in Aussicht. Ein Unternehmenswert soll aber nicht folgen.

Bei der Hauptversammlung der MEL, die am 27. März 2008 in Wien stattfand, wurde die Finanzierung der MEL beschlossen. Die MEL-Investoren versprechen dem Gründungsteam eine Finanzierung in Höhe von 100 Millionen Euro. Ein Unternehmenswert soll aber nicht folgen.

Die MEL-Investoren stellen dem Gründungsteam eine Finanzierung in Aussicht. Ein Unternehmenswert soll aber nicht folgen.

Übersrittener Deal

Fischer hat die Übernahme der MEL für 100 Millionen Euro beschlossen. Die MEL-Investoren versprechen dem Gründungsteam eine Finanzierung in Höhe von 100 Millionen Euro. Ein Unternehmenswert soll aber nicht folgen.

Ture Anleihen

Die MEL-Investoren versprechen dem Gründungsteam eine Finanzierung in Höhe von 100 Millionen Euro. Ein Unternehmenswert soll aber nicht folgen.

Partielle

Die MEL-Investoren versprechen dem Gründungsteam eine Finanzierung in Höhe von 100 Millionen Euro. Ein Unternehmenswert soll aber nicht folgen.



Gadi Chief Chaim Katzman (links) und Gadi Chief Chaim Katzman (rechts) während der Hauptversammlung der MEL.

27. März 2008



Die Pläne der Mein-Käufer

Neuordnung für Mein European Land, Anleger sollen Dividende sehen

Baazi-Stiebs und CPI wollen als künftige Hauptaktionäre der MEL das Unternehmen umstrukturieren. Firmenamt bleibt aber vorerst Jersey.

„Wir stehen für eine offene Informationspolitik und sind bereit, uns Fragen der Anleger zu stellen“, betont Klaus Katzenmaier, Chef der Investmentgesellschaft Galt+Stiebs – die gemeinsam mit dem CIBank-Immobilienfonds CPI bei Mein European Land (MEL) einsteigt – gestern in Wien. Das sollte wohl den Unterschied zwischen seiner Unternehmenskultur und jener der alten MEL klarmachen.

Langfristiges Investment. Katzenmaier und CPI-Geschäftsführerin Shanti Sen bekräftigen ihr langfristiges Interesse an der MEL. Das Unternehmen werde nicht überschlagen, es gebe seitens der neuen Investoren auch keine Exit-Strategie. „Wir werden MEL neu

ordnen und dafür sorgen, dass die Anleger wieder Grund zur Zufriedenheit haben.“ Letzteres soll nicht zuletzt über „angemessene und steigende Dividendenzahlungen“ geschehen.

Die neuen Hauptaktionäre wollen MEL zur führenden Immobiliengesellschaft in Zentral- und Osteuropa machen. „Das Unternehmen hat Projekte für 3,5 Milliarden Euro in der Pipeline. Ein solches Potenzial ist in der Branche selten“, so Katze-

maier, der MEL im Vorfeld des Deals sechs Monate lang analysiert hat. Zu Beginn der Verhandlungen habe auch Julius Meindl V. mit am Tisch gesessen.

„Das verschwindet alles.“ Nach dem Closing des Deals voraussichtlich im Juni wird MEL umstrukturiert. Dinge wie die unzulässigen teilweisenzahligen Aktien (Partly Paid Shares – PPS) der MEL hätten in einer Firma des 21. Jahrhunderts nichts zu suchen, sagt Katzenmaier. „Das

verschwindet alles.“ Er bekräftigt, dass die PPS der Kontrolle der MEL unterliegen. „Es war der Vorstand der MEL, der uns garantiert hat, dass die PPS gelöst werden.“

Ein neuer Name für die MEL wird im Rahmen der Hauptversammlung festgelegt. Der Firmensitz bleibe vorerst in Jersey, sagte Katzenmaier. Das heiße aber nicht, dass man das in Zukunft nicht vielleicht ändern werde. „Wo der Sitz ist, muss aber für die Firmenpolitik keinen Unterschied machen, wenn man das nicht will.“

Braun-Comeback. Galt+Stiebs will sich auch bemühen, dass MEL bald wieder ein besseres Rating bekommt und ins obere Segment der Wiener Börse zurückkehren kann, aus dem der Wert Ende 2007 herausgefallen war.

Angela Schöner

Neue MEL-Hauptaktionäre

Baazi-Stiebs gehört zu der Gruppe Tal Abu und verwaltet ein Immobilienvermögen im Wert von 11 Mrd. Dollar. Das Portfolio umfasst 470 Shoppingcenter vor allem in den USA, Kanada, Frankreich, Israel und Brasilien. Weltweit hat die Gesellschaft 1.200 Mitarbeiter. CPI (CIB Property Investors)

gehört zur Citigroup „Alternative Investments“. Das verwaltete Vermögen liegt bei rund 12 Mrd. Dollar. CPI beschäftigt 160 Mitarbeiter.

Der bis zu einer Milliarde Euro schwere MEL-Good hat ab 2006 Joint Ventures zwischen Galt+Stiebs und CPI. Die Investoren werden rund 30 Prozent an MEL halten.

28. März 2008

neustart

MEL: Wie die neuen Großinvestoren einsteigen und welche Pläne sie schmieden

Die Meind Bank bekommt für Ausstieg 280 Millionen Euro. Für den designierten MEL-Präsidenten Chaim Katzman lohnt sich der Deal auch für die Altaktionäre.

Seit einem Monat warten die klagenden Altaktionäre von Meind European Land (MEL) auf den weißen Ritter, der die Immobiliengesellschaft wieder aus der Agone erweckt. Jetzt steht das Rettungskonzept fest, das auf jeden Fall für die Meind Bank Vorteile bringt. Die MEL-Aktionäre zahlen an Meind insgesamt 280 Millionen Euro, damit diese den Vertrag für ihre profitable ehemalige Managementgesellschaft MERE beendet und MEL künftig wie ein normales Unternehmen einen unternehmerischen Vorstand bekommt. Außerdem werden die derzeit bedrückten Parly Paid Shares, die dem Meind-Bank Umfeld die politisch kostbare Macht über MEL garantieren, empfangen.

Dafür steigt ein 50/50-Gemeinschaftsunternehmen aus Citibank und die in Israel sitzenden Immobilien-Gaif bei Meind mit einer mit 10,75 Prozent verzinster Wandelanleihe ein, außerdem soll eine Kapitalerhöhung über 300 bis 500 Millionen Euro zum Preis von sieben Euro durchgeführt werden, wobei die Aktien mit zusätzlichen Optionsrechten für den Kauf von MEL-Aktien ausgestattet werden. 300 Millionen Euro der Kapitalerhöhung werden auch den Altaktionären angeboten. Citibank/Gaif werden mindestens 200 Millionen Euro neue Aktien zeichnen. Wenn der Deal Ende Mai von der Hauptversammlung abgeschlossen ist, bekommt Citibank/Gaif im Gegenzug für 800 Millionen Euro frisches Kapital von der acht Vorstandsreihe und damit die Kontrolle über MEL.

Die Details des Deals sieht Refinitiv-Creditbank-Analyst Roman Herzog kritisch: „Die Kapitalerhöhung wird weit unter dem Buchwert der MEL-Aktie von



GEPLANTE MEL-REORGANISATION: Citibank-Direktorin Shari Sen (l.) und Cash Boss Chaim Katzman. „Vorteile für die bisherigen Aktionäre überwiegen bei weitem die verbleibenden Zahlungen.“

14,75 Euro abgewickelt.“ Dazu ist die Verzinsung der Wandelanleihe sehr hoch. Und der innere Wert der bisher 211 Millionen Aktien würde durch die Erhöhung der Stückzahl auf maximal 400 Millionen Aktien auf bis zu 10,70 Euro sinken.

Die Pläne von Citibank/Gaif. Für Cash Chief Chaim Katzman, der künftig Präsident des MEL-Vorstands werden soll, ist dagegen der Deal durchaus bei und auch im Sinne der Altaktionäre. „Die Aktie ist angesichts der derzeitigen Marktbedingungen angemessen verzinst, eine entsprechende Anleihe der Citibank bringt jetzt auch 11 Prozent. Und im Gegenzug erhält nicht nur Meind Geld ausbezahlt, sondern MEL bekommt

frisches Kapital, das eine höhere Rendite erwirtschaften wird. Insgesamt erparft sich MEL ab Sommer 2008 den Abfluss seiner Managementgehälter von rund 60 Millionen Euro.“ Als positiver Gesamterfolg aus dieser Grippe und dem erhofften Kapital, rechnet Katzman, wird MEL auch nach Zahlung der Wandelanleihen bis zum Jahr 30 Millionen mehr Cash verfügbar haben.

Nur Bars ist Wahres. Gemusst will der designierte MEL-Chef Katzman künftig vor allem den Cashflow, also das verfügbare Bargeld, erhöhen. „Das gibt uns Spielraum, künftig auch hohe Dividenden zu zahlen. Ich möchte die Ausschüttung jährlich erhöhen, was natürlich keine Garantie darstellt.“ Der Cashflow ist für Katzman auch eine bessere Kaufgrundlage für Immobilien als der Buchwert. „Der Cashflow kann man nicht schätzen, während man Buchwert immer gestalten kann.“ Katzman, der neben Citibank-Direktorin Shari Sen dem künftigen MEL-Vorstand angehören wird, will den Osteuropa-Handelsimmobilienbestand erweitern. „Weil jetzt viele Private-Equity-Fonds Immobilien in Osteuropa verkaufen, werden sich hervorragende Gelegenheiten bieten.“

