

# MAGNAT Real Estate AG

Hauptversammlung  
29. Oktober 2012 in Frankfurt



**MAGNAT**  
REAL ESTATE

## MAGNAT Konzern 2011/2012: Erste Erfolge der Umstrukturierung (1/2)

- ✓ **Veräußerung des deutschen Wohnimmobilien Portfolios**
  - Positiver Ergebnisbeitrag
  - Erheblicher Liquiditätszufluss
  - Deutlicher Abbau von Schulden
  
- ✓ **Verkäufe im türkischen YKB-Portfolio**
  - Positiver Ergebnisbeitrag
  - Liquiditätszufluss
  - Gesamter Eigenkapitaleinsatz inzwischen zurückerhalten
  
- ✓ **Verkauf des Objektes Schrödterhaus für den Mandanten SQUADRA**
  - Positiver Ergebnisbeitrag aus Asset Management
  - Liquiditätszufluss durch Ausschüttung
  
- ✓ **Verkauf des Projektes Rennweg mit positivem Ergebnisbeitrag**

### ✓ Risiko-Reduktion

- Wesentlicher Schuldenabbau nach dem Verkauf des deutschen Wohnportfolios
- Beseitigung latenter Rechtsrisiken im Zusammenhang mit den Insolvenzen von Co-Investoren
- Übernahme sämtlicher Assets eines Co-Investors verschafft volle Projekt-Kontrolle
- Abschluss der rechtlichen Auseinandersetzung Projekt Schwarzenberg mit ergebniswirksamer Vergleichszahlung i.H.v. EUR 2,7 Mio.

## Laut IFRS: Umgekehrter Unternehmenserwerb

- R-QUADRAT übernimmt die MAGNAT, aber Konzernabschluss formal unter der rechtlichen Mutter MAGNAT Real Estate AG
- Rücknahme der Geschäfts- und Firmenwerte der R-QUADRAT, Korrektur der ursprünglich aufgedeckten stillen Reserven der R-QUADRAT und Fortführung ihrer Vermögenswerte und Schulden mit ihren IFRS-Buchwerten
- Zur Bestimmung der Anschaffungskosten des Nettovermögens der MAGNAT Real Estate AG wurde auf den Börsenkurs der MAGNAT Real Estate AG zum Erwerbszeitpunkt zurückgegriffen
- Da die Buchwerte der Vermögenswerte der MAGNAT die dafür aufgewendeten Anschaffungskosten überstiegen, waren die Vermögenswerte entsprechend auf den maximalen Betrag des Gesamtkaufpreises zu bewerten

## MAGNAT Konzern 2011/2012:

### Wesentliche Einflussfaktoren auf die Ergebnisentwicklung

- Verwertungsaktivitäten, insb. deutsches Wohnportfolio
- Positive Entwicklung des türkischen YKB-Portfolios
- Unbare Abwertungen des Investmentportfolios
- Deutliche Absenkung der Kostenbasis

# Geschäftsjahr 2011/2012: GuV

in TEUR	2011/2012	2010/2011
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	2.372	1 3.036
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	439	2 0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	15.724	3 2.304
Ergebnis aus dem Asset Management	516	479
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.678	4 -7.490
Sonstige betriebliche Erträge und andere Effekte	-816	5 921
Allgemeine Verwaltungskosten	-5.656	6 -7.367
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.469	-1.289
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>14.788</b>	<b>-9.407</b>
Finanzergebnis	-1.757	-1.233
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>13.032</b>	<b>-10.640</b>
<b>Periodenergebnis (Anteilseigner des Mutterunternehmens)</b>	<b>12.933</b>	<b>-10.290</b>

1. Rückgang aufgrund Veräußerung Wohnimmobilien Deutschland
2. Veräußerung Bauherrenmodell Rennweg
3. Veräußerung Wohnimmobilien Deutschland
4. + Veräußerung aus YKB-Portfolio  
+ Ergebnisbeitrag Schwarzenberg  
+ Konsolidierungseffekte (Co-Investoren)  
- Marktwertveränderungen
5. + Auflösung von Wertberichtigungen  
+ Währungsrechnungsdifferenzen  
- Marktwertveränderungen Vorratsimmobilien  
- Wertminderungen Geschäfts-/Firmenwerte
6. Verwaltungskosten sinken um 22 Prozent

## Geschäftsjahr 2011/2012: Bilanz: Aktiva

in TEUR	2011/2012	2010/2011
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>10.358</b>	<b>17.000</b>
davon: Immaterielles Vermögen	29	402
Beteiligungen at equity	8.074 <b>2</b>	15.760
Ausleihungen at equity	1.020	23
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>30.103</b>	<b>50.570</b>
davon: Vorratsimmobilien	16.134 <b>1</b>	34.765
Forderung LL u. sonst. Ford.	5.578	6.194
Finanzford. u. Sonst. Vermögen	3.996	3.992
Zahlungsmittel	3.589 <b>3</b>	5.320
<b>Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity beweteten Unternehmen</b>	<b>3.806</b> <b>2</b>	<b>0</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>44.267</b> <b>1</b>	<b>67.570</b>

1. Veräußerung Wohnportfolio Deutschland
2. Effekt aus Umgliederung Hekuba; Marktwertveränderungen
3. Zahlungsmittel per 31.03.2012: EUR 3,6m

## Geschäftsjahr 2011/2012: Bilanz: Passiva

in TEUR	2011/2012	2010/2011
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>20.327</b>	<b>12.697</b>
Minderheitsanteile	-98	-122
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>20.229</b> <b>1</b>	<b>12.575</b>
Konzerneigenkapitalquote	<b>45,7%</b>	18,6%
Summe langfristige Schulden	<b>15.094</b>	<b>39.537</b>
davon Finanzschulden	<b>14.829</b> <b>3</b>	39.248
Summe kurzfristige Schulden	<b>8.944</b>	<b>15.458</b>
davon Finanzschulden	<b>5.388</b> <b>4</b>	11.146
<b>Summe Schulden</b>	<b>24.039</b> <b>2</b>	<b>54.995</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>	<b>44.267</b>	<b>67.570</b>

1. Eigenkapital steigt um 60,9 Prozent; Eigenkapital und EK-Quote profitieren vom positiven Periodenergebnis
2. EK-Quote steigt zusätzlich aufgrund der Rückführung der Schulden um insgesamt 56,3 Prozent bzw. EUR 31m
3. Langfristige Finanzschulden sinken um 62,2 Prozent
4. Kurzfristige Finanzschulden sinken um 51,7 Prozent



## MAGNAT Konzern 2012/2013: Konsequente Fortführung der Strategischen Neuausrichtung zur mittelfristig nachhaltigen Verbesserung der Ertragslage

- Weitere systematische und konsequente Reduzierung des Gesamtrisikos im Immobilienportfolio
- Weitere umfassende Einsparungen in der Kostenbasis
- Fokussierung auf die Wachstumsmärkte in der Schwarzmeer-Region als definierte Kernmärkte: Ukraine, Türkei, Georgien, ggf. Rumänien
- Fortsetzen des im Gj. 2011/2012 erfolgreich gestarteten Verwertungsprogramms zur Stärkung der Liquidität
- Veräußerung von Portfoliobestandteilen in Bulgarien, Deutschland, Österreich, Polen und Russland angestrebt
- Bauherrenmodelle in Österreich ergänzen mit Immobilienhandel

# MAGNAT Real Estate AG

