

Magnat in Kürze

Die MAGNAT Real Estate AG ist die erste in Frankfurt börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Österreich und ausgewählten Ländern der aufstrebenden Schwarzmeer-Region. 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 Immobilien Asset Management für Dritte an.

Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, Ineffizienzen auf Immobilienmärkten zu nutzen. Im Gegensatz zum traditionellen 'Buy & Hold'-Ansatz verfolgt die MAGNAT dabei einen 'Develop & Sell' bzw. 'Buy & Sell'-Ansatz mit Fokus auf Immobilien-Development, ergänzt durch Portfolio-Trading. MAGNAT Investoren partizipieren an Entwicklerrenditen in Osteuropa sowie Spezialsituationen in Deutschland und Österreich.

Konzernkennzahlen (ungeprüft)

in TEUR	Q1 2011/12	Q1 2010/11	GJ 2010/11
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	908	689	3.036
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	2.304
Ergebnis aus dem Asset Management	33	85	-483
Ergebnis aus at equity bewerteten Investments	-337	-1.188	-11.168
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-706	-676	-15.898
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.193	-1.022	-15.059
Periodenergebnis nach Steuern für die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.246	-1.102	-13.284
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,09	-0,08	-0,96
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,09	-0,08	-0,96
Eigenkapital	91.466	111.782	94.428
Verbindlichkeiten	57.030	66.497	54.995
Bilanzsumme	148.496	178.279	149.423
Eigenkapitalquote in Prozent	61,6	62,7	63,2
Zahlungsmittel	5.571	7.669	5.320

Zwischenmitteilung 1. Quartal, Geschäftsjahr 2011/2012

- Periodenergebnis im Berichtsquartal auf Vorjahresniveau
- Nicht-realisierte Währungsverluste belasten Ergebnis und Eigenkapital
- Mittelrückflüsse aus dem YKB-Portfolio von EUR 4 Millionen
- Ursprüngliches Investment damit bereits in voller Höhe zurückgeflossen; Portfolio enthält jedoch noch weitere attraktive Liegenschaften, die entwickelt bzw. verwertet werden sollen
- Zahlungsmittel im Verlauf des ersten Quartals leicht ausgeweitet, kurzfristige Finanzschulden reduziert

Frankfurt am Main, den 11. August 2011 – Die Magnat Real Estate AG („MAGNAT“, ISIN DE000AoxFSFo) berichtet für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2011/2012 (1. April 2011 bis 31. März 2012) über einen – mit der Ausnahme von Belastungen aus nicht-realisierten Währungsverlusten – erwartungsgemäßen Geschäftsverlauf. Das Periodenergebnis belief sich auf EUR -1,2 Millionen und lag damit im Wesentlichen auf dem Vorjahresniveau von EUR -1,1 Millionen.

Die Zahlungsmittel konnten gegenüber dem Bilanzstichtag 31. März 2011 dennoch leicht auf EUR 5,6 Millionen nach EUR 5,3 Millionen am Ende des vorherigen Geschäftsjahres ausgeweitet werden; der Gesellschaft sind aus dem YKB-Portfolio Mittel in Höhe von EUR 4 Millionen zugeflossen. Darüber hinaus wurden die kurzfristigen Finanzschulden im Verlauf des Berichtsquartals um EUR 1,7 Millionen reduziert.

Börsenkennzahlen

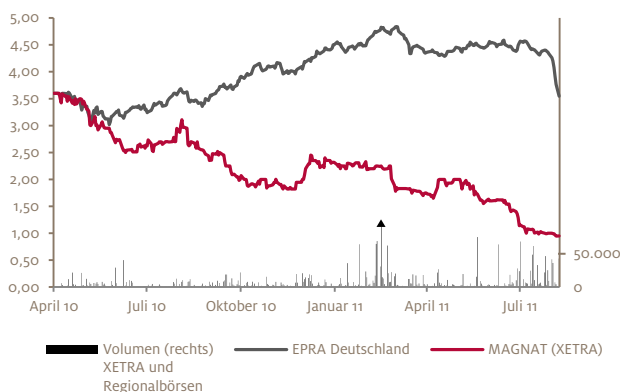
	Q1 2011/12	GJ 2010/11	GJ 2009/10
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651	13.894.651
Marktkapitalisierung	15.839.902	24.315.639	50.020.744
Ergebnis je Aktie	-0,09	-0,96	-1,35
KGV	negativ	negativ	negativ
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	5,95	6,17	7,63
Freefloat (Aktionäre < 3%) in Prozent zum 15. 07.2011	34,63	38,95	34,36
Grundkapital in EUR	13.894.651	13.894.651	13.894.651

Berechnung des Net Asset Value (NAV, in Mio.)

	NAV	No. of shares	NAV per share in EUR
NAV per the financial statements as of June 30, 2011	82,62	13,89	5,95
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	82,62	13,89	5,95
Revaluations	-	-	-
Development of properties held for investments	-	-	-
Revaluation of other non current investments	-	-	-
Fair value of tenant leases held as finance leases	-	-	-
Fair value of trading properties	-	-	-
Fair value of financial instruments	-	-	-
Deferred tax	0,11		0,01
Goodwill as result of deferred tax	-	-	-
Diluted EPRA NAV	82,72		5,95

Kursverlauf

In EUR



Die MAGNAT hat inklusive der Rückflüsse, die sie in der Berichtsperiode erhalten hat, aus dem türkischen Portfolio insgesamt bereits Mittel in Höhe von rund EUR 21 Millionen und damit das gesamte ursprünglich für dieses Investment eingesetzte Eigenkapital erhalten. Gleichzeitig hält die Projektgesellschaft jedoch noch weitere attraktive Liegenschaften, die in der Zukunft entwickelt bzw. verwertet werden sollen. Insgesamt sind wir daher sowohl bezüglich weiterer künftiger Mittelrückflüsse wie auch der Gesamtrendite, die das Investment nach Verwertung aller Liegenschaften erreichen kann, sehr zuversichtlich.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2011/2012 hat die MAGNAT das Ergebnis aus der Vermietung auf EUR 0,9 Millionen nach EUR 0,7 Millionen gesteigert. Dies resultierte sowohl aus leicht verbesserten Einnahmen als auch aus leicht reduzierten Aufwendungen. Immobilien wurden planmäßig nicht veräußert. Das Ergebnis aus dem Asset Management betrug TEUR 33 im Vergleich zu EUR 0,1 Millionen im Vorjahr. Hier sind nach der Insolvenzanmeldung österreichischer Co-Investoren, für die die MAGNAT Leistungen erbracht hatte, sowohl Einnahmen als auch Aufwendungen zurückgegangen.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Investments verbesserte sich deutlich auf EUR -0,3 Millionen nach EUR -1,2 Millionen, da eine Einmalbelastung des Vorjahres im Berichtsquartal nicht mehr angefallen ist. Die allgemeinen Verwaltungskosten blieben mit EUR -1,2 Millionen gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich in der Berichtsperiode im Wesentlichen aufgrund nicht realisierter Währungsbelastungen im Zusammenhang mit Projekten in der Ukraine auf EUR -1,0 Millionen nach EUR -0,5 Millionen im Vorjahr. Insgesamt betrug das Ergebnis vor Zinsen und Steuern damit wie im Vorjahr EUR -0,7 Millionen.

Das Finanzergebnis lag aufgrund niedrigerer Finanzerträge bei EUR -0,5 Millionen nach EUR -0,3 Millionen im Vorjahr. Die Steuerposition war unwesentlich. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Periodenergebnis betrug damit EUR -1,2 Millionen nach EUR -1,1 Millionen im Vorjahr, das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie EUR -0,09 nach EUR -0,08.

Bilanzsumme und -struktur der MAGNAT haben sich im Berichtsquartal gegenüber dem Bilanzstichtag 31. März 2011 nur in geringem Maße verändert. Am 30. Juni 2011 belief sich die Bilanzsumme auf EUR 148,5 Millionen nach EUR 149,4 Millionen am 31. März 2011. Über die erwähnte leichte Ausweitung der Zahlungsmittel sowie die Reduzierung der kurzfristigen Finanzschulden hinaus war eine Veränderung bei den Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen zu verzeichnen. Diese ermäßigten sich im Wesentlichen aufgrund von nicht realisierten Währungsverlusten auf EUR 27,6 Millionen nach EUR 29,5 Millionen. Hierdurch wurde die Rücklage aus Währungsumrechnung im Eigenkapital belastet, so dass sich

Sonstige Informationen

Name	MAGNAT Real Estate AG
ISIN	DE000AoxFSFo
Kürzel/Ticker	M5R (Bloomberg: M5R RK, Reuters: M5RGK.DE)
Anzahl der Aktien	13.894.651
Freefloat (Shareholder < 3%) in Prozent	34,63
Coverage	Close Brothers Seydler, Silvia Quandt & Cie. AG
General Standard	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Open Market	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
Index	C-DAX, DIMAX
E-Mail	ir@magnat.ag
Homepage	www.magnat.ag

Finanzkalender

Veröffentlichung/Veranstaltung	Datum
— Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main	27.10.2011
— Halbjahresfinanzbericht zum 30. September 2011	30.11.2011
— Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2011	10.02.2012
— Veröffentlichung Jahresabschluss 2011/2012	30.07.2012

MAGNAT Geschäftsjahr jeweils vom 1. April bis 31. März

Investor Relations

MAGNAT Real Estate AG
Investor Relations
Lyoner Straße 32
60528 Frankfurt/Main
Telefon: +49 (0) 69-719 189 79 36
Telefax: +49 (0) 69-719 189 79 11
E-Mail: ir@magnat.ag
Web: www.magnat.ag

Press Relations
edicto GmbH
Axel Mühlhaus / Werner Rüppel
Telefon: +49 (0) 69-905 50 55 2
Email: amuehlhaus@edicto.de



Hinweise: Dieser Zwischenbericht erscheint auch in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und den Online-Zwischenbericht finden Sie im Internet unter www.magnat.ag. Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gerne schriftliche Informationen zu: info@magnat.ag

die Eigenkapitalquote leicht auf 61,6 Prozent nach 63,2 Prozent ermäßigte.

Darüber hinaus war ein Anstieg der langfristigen Finanzschulden auf EUR 43,4 Millionen nach EUR 39,5 Millionen zu verzeichnen. Hier spiegeln sich die Mittelrückflüsse aus dem YKB-Portfolio wider, die in Form eines Darlehens gewährt wurden.

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben beläuft sich nach diesen Veränderungen auf EUR 82,62 Millionen. Bezogen auf die Anzahl von 13,89 Millionen ausgegebenen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 5,95 pro Aktie.

Ausblick

Das Geschäftsjahr 2011/2012 steht im Zeichen eines ehrgeizigen Verwertungsprogramms zur Liquiditätssicherung und Umsetzung der strategischen Neuausrichtung auf die Kernmärkte im Schwarzmeer-Raum. Jenseits von Verwertungen in den nicht mehr als strategisch eingestuften Märkten wurden auch in den Zielregionen, insbesondere in der Ukraine, Projekte identifiziert, die im Zuge der sich abzeichnenden leichten Verbesserung der dortigen Marktsituation wirtschaftlich vertretbar in eine Verwertungsphase geführt werden können. Es liegt in der Natur der Sache, dass weder die Zeitschiene solcher Verwertungen noch deren Quantifizierung im Voraus seriös prognostizierbar sind.

Darüber hinaus haben sich im Zuge der Staatsschuldenkrise die Perspektiven für die Weltwirtschaft zuletzt stark eingetrübt. Angesichts eines grundlegenden Rückgangs des Vertrauens in die Handlungsfähigkeit der Politik sind auch das Weltwährungssystem, die Rolle des US-Dollar als internationale Reservewährung und die Zukunft des Euro in den Blickpunkt gerückt mit der Folge extremer Kursausschläge an den Kapitalmärkten. Dies gefährdet die leichten Erholungstendenzen in Osteuropa und kann insbesondere dazu führen, dass die notwendigen Kapitalzuflüsse in die Region unterbleiben.

Auf der Aufwandsseite zeichnen sich hingegen für das laufende Geschäftsjahr – insbesondere bei den Rechtsberatungskosten – konkrete Steigerungen im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung bei den insolventen österreichischen Co-Investoren ab. Zukünftige Einnahmeausfälle in diesem Zusammenhang spielen hingegen keine wesentliche Rolle mehr.

Frankfurt/Main, 11. August 2011

Dr. Marc-Milo Lube
CEO

Jürgen Georg Faè
CFO