

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 an.

Konzernkennzahlen (ungeprüft)

	Q1	Q1
in TEUR	2012/13	2011/12*
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	86	908
Ergebnis aus dem Asset Management	19	33
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	163	-376
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-608	-724
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-675	-1.211
Periodenergebnis	-622	-1.209
Periodenergebnis nach Steuern für die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-630	-1.269
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,05	-0,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,05	-0,09
	Q1	GJ
	2012/13	2011/12
Eigenkapital	19.604	20.229
Verbindlichkeiten	23.536	24.039
Bilanzsumme	43.141	44.267
Eigenkapitalquote in Prozent	45,4	45,7
Zahlungsmittel	2.388	3.589

* angepasst

Zwischenmitteilung 1. Quartal, Geschäftsjahr 2012/2013

- Periodenverlust im Berichtsquartal halbiert
- Ergebnis beinhaltet unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien in Höhe von EUR -0,6 Millionen, Belastung durch Wechselkurserträge vollständig kompensiert
- Weitere Reduzierung der Verwaltungskosten
- Bilanzrelationen weitgehend unverändert, Eigenkapitalquote stabil

Frankfurt am Main, den 3. September 2012 – Die Magnat Real Estate AG („MAGNAT“, ISIN DE000AoxFSFo) berichtet für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2012/2013 (1. April 2012 bis 31. März 2013) über einen Geschäftsverlauf, der weitgehend den Erwartungen entsprach. Aufgrund der geänderten Bilanzierung der Integration der R-QUADRAT Immobilien GmbH hat die MAGNAT ihre Abschlüsse für den 1. April 2010 und das Geschäftsjahr 2010/2011 rückwirkend angepasst. Die Vergleichszahlen für das erste Quartal des Geschäftsjahres 2011/2012 werden daher in dieser Zwischenmitteilung ebenfalls auf Basis der geänderten Bilanzierung dargestellt. Es wird auf die Ausführungen zum umgekehrten Unternehmenserwerb im Konzernabschluss per 31. März 2012 verwiesen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2012/2013 auf EUR -0,6 Millionen im Vergleich zu einem Verlust von EUR -0,7 Millionen im Vorjahresquartal. Die Ergebnisverbesserung resultiert zum einen aus einem verbesserten Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen und zum anderen aus einem weiteren spürbaren Abbau der allgemeinen Verwaltungskosten. Dem entgegen stand ein signifikant reduziertes Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien. Dank der im Vorjahr erreichten deutlichen Rückführung der Finanzschulden war das Finanzergebnis im Berichtsquartal annähernd ausgeglichen. Auf Basis des Periodenergebnisses ergab sich somit eine Halbierung des Verlustes von EUR -1,2 Millionen im Vorjahreszeitraum auf EUR -0,6 Millionen im Berichtsquartal.

Börsenkennzahlen

	Q1 2012/13	GJ 2011/12	GJ 2010/11*
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651	13.894.651
Marktkapitalisierung in EUR	4.585.235	9.031.523	24.315.639
Ergebnis je Aktie	-0,05	0,93	-0,74
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	1,40	1,44	0,92
Freefloat (Aktionäre < 10%) in Prozent	55,3	55,3	54,3
Grundkapital in EUR	13.894.651	13.894.651	13.894.651

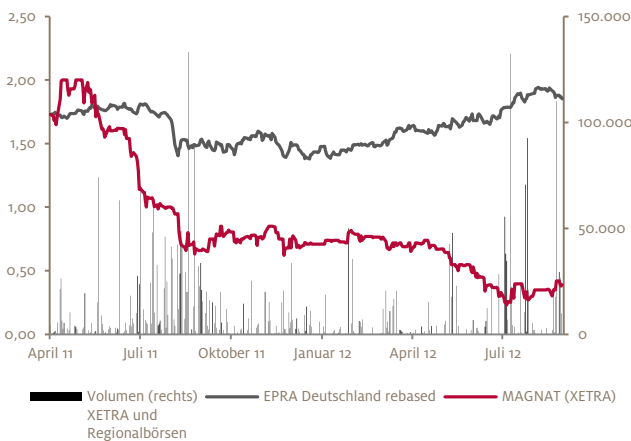
* Angaben zu Ergebnis je Aktie und NAV angepasst

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, 2012	19,71	13,89	1,42
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	19,71	13,89	1,42
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	-0,31	-	-0,02
Goodwill as result of deferred tax	-	-	-
Diluted EPRA NAV	19,40		1,40

Kursverlauf

In EUR



Das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien hat sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2012/2013 von EUR 0,9 Millionen auf EUR 0,1 Millionen reduziert. Dieser Rückgang reflektiert den Verkauf des Wohnportfolios in Deutschland im vergangenen Geschäftsjahr, wodurch die korrespondierenden Einnahmen und Aufwendungen seit dem vierten Quartal 2011/2012 entfallen.

Das Ergebnis aus dem Asset Management hat sich leicht von EUR 0,03 Millionen auf EUR 0,02 Millionen reduziert.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen verbesserte sich spürbar von einem Verlust von EUR -0,4 Millionen im Vorjahresquartal auf einen Gewinn von EUR 0,2 Millionen im Berichtsquartal. Diese Entwicklung ist einerseits auf eine verbesserte operative Entwicklung der at equity bewerteten Unternehmen zurückzuführen. Hinzu kam ein positiver Effekt aus unrealisierten Marktwertänderungen in Höhe von EUR 0,3 Millionen (Vorjahr EUR 0 Millionen).

Die sonstigen betrieblichen Erträge und andere Ergebniseffekte beinhalten einen Aufwand von EUR -0,6 Millionen aus unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien, die im Wesentlichen Wechselkurseffekte bei Liegenschaften in der Ukraine betreffen. Im Vorjahresquartal war noch ein Ertrag in Höhe von EUR 0,2 Millionen angefallen. Gegenläufig wirkten dagegen Wechselkurserrträge aus US Dollar Positionen in annähernd gleicher Höhe.

Die allgemeinen Verwaltungskosten verbesserten sich auf EUR -1,0 Millionen gegenüber EUR -1,2 Millionen im Vorjahr in Folge unserer fortgesetzten Maßnahmen zur Kostenbegrenzung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten in der Berichtsperiode ebenfalls spürbar um EUR 0,6 Millionen gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Allerdings beinhaltet der Vorjahreswert Währungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,4 Millionen. Insgesamt betrug das Ergebnis vor Zinsen und Steuern damit im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2012/2013 EUR -0,6 Millionen nach einem Verlust von EUR -0,7 Millionen im Vorjahr.

Aufgrund der deutlichen Rückführung der Finanzschulden im Geschäftsjahr 2011/2012 konnte das Finanzergebnis im Berichtsquartal von EUR -0,5 Millionen auf EUR -0,1 Millionen signifikant verbessert werden. Bei den Steuern ergab sich ein Ertrag von EUR 0,1 Millionen nach EUR 0 Millionen im Vorjahr. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Periodenergebnis betrug damit EUR -0,6 Millionen nach EUR -1,3 Millionen im Vorjahr, das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie EUR -0,05 nach EUR -0,09.

Sonstige Informationen

Name	MAGNAT Real Estate AG
ISIN	DE000A0XFSFo
Kürzel/Ticker	M5R (Bloomberg: M5R RK, Reuters: M5RGK.DE)
Anzahl der Aktien	13.894.651
Freefloat (Shareholder < 10%) in Prozent	55,30
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	29.10.2012
— Halbjahresfinanzbericht zum 30. September 2012	30.11.2012
— Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2012	11.02.2013
— Geschäftsbericht 2012/2013	30.07.2013

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

Bilanzsumme und -struktur der MAGNAT haben sich im Berichtsquartal gegenüber dem Bilanzstichtag 31. März 2012 nur geringfügig verändert. Am 30. Juni 2012 belief sich die Bilanzsumme auf EUR 43,1 Millionen nach EUR 44,3 Millionen am 31. März 2012. Während die langfristigen Vermögenswerte leicht von EUR 10,4 Millionen auf EUR 11,0 Millionen anstiegen, ergab sich bei den kurzfristigen Vermögenswerten ein Rückgang von EUR 30,1 Millionen auf EUR 28,4 Millionen. Dies resultierte im Wesentlichen aus einem Rückgang der liquiden Mittel von EUR 3,6 Millionen auf EUR 2,4 Millionen. Die Eigenkapitalquote blieb stabil bei 45,4 Prozent nach 45,7 Prozent zum Ende des Geschäftsjahres 2011/2012. Die Finanzschulden beliefen sich unverändert auf insgesamt EUR 20,2 Millionen.

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben beläuft sich auf EUR 19,40 Millionen. Bezogen auf die Anzahl von 13,89 Millionen ausgegebenen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 1,40 pro Aktie im Vergleich zu EUR 1,44 zum Ende des Geschäftsjahres 2011/2012.

Ausblick

Die Situation der Immobilienmärkte, auf denen die MAGNAT tätig ist, dürfte auch im laufenden Geschäftsjahr noch herausfordernd bleiben. Angesichts der unverändert schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa bleiben die Perspektiven für die Weltwirtschaft weiter eingetrübt.

Daher steht im Mittelpunkt der Finanzplanung der MAGNAT weiterhin die Liquiditätssicherung sowie die Umsetzung von Maßnahmen, um die Ertragslage des Konzerns mittelfristig nachhaltig zu verbessern. Darüber hinaus wird die MAGNAT die Ausrichtung des Portfolios auf die Wachstumsmärkte der Schwarzmeer-Region weiter konsequent vorantreiben. Kernmärkte der MAGNAT sind die Ukraine, die Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien.

Frankfurt/Main, 3. September 2012


Dr. Marc-Milo Lube
CEO


Jürgen Georg Faè
CFO



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