Halbjahresfinanzbericht 2012/2013

Geschäftsjahr 1. April 2012 – 31. März 2013

MAGNAT
REAL ESTATE

KENNZAHLEN

Unternehmenskennzahlen (konsolidiert, IFRS)

in TEUR	01.04.2012 bis 30.09.2012	01.04.2011 bis 30.09.2011
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	283	1.661
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	89	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	302	0
Ergebnis aus dem Asset Management	39	83
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	234	–145
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	601	–82
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	–1.006	–2.374
Ergebnis vor Steuern (EBT)	–1.218	–3.121
Periodenergebnis nach Minderheiten	–1.199	–3.365

in TEUR	30.09.2012	31.03.2012
Zahlungsmittel	1.479	3.589
Eigenkapital	18.700	20.229
Bilanzsumme	40.608	44.267
Eigenkapitalquote	46,0	45,7

	01.04.2012 bis 30.09.2012	01.04.2011 bis 30.09.2011
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	–800	–3.032
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–82	–271
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–1.223	2.257
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	–2.105	–1.046

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

	NAV	No. of shares	NAV per share
NAV per the financial statements	**18,80**	**13,89**	**1,35**
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	–	–	–
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	**18,80**	**13,89**	**1,35**
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	–0,35		–0,03
Goodwill as result of deferred tax	–		–
Diluted EPRA NAV	**18,45**		**1,33**

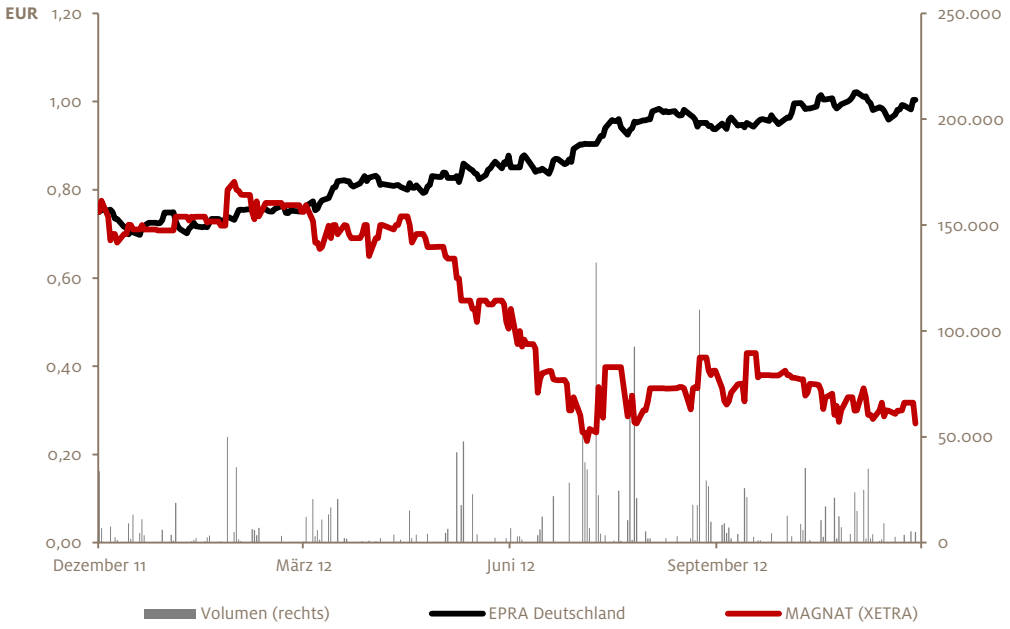
Börsenkennzahlen

	30.09.2012	31.03.2012
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651
Kurs zum Ende der Berichtsperiode in EUR	0,38	0,65
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	5,27	9,03
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	1,33	1,44
Free Float (Definition Deutsche Börse AG)	55,30	55,30

Sonstige Informationen

Name	MAGNAT Real Estate AG
ISIN	DE000A0XFSF0
WKN	A0XFSF
Kürzel/Ticker	M5R (Bloomberg: M5R RK, Reuters: M5RGK.DE)
Marktsegment	General Standard (Regulierter Markt) Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
E-Mail	info@magnat.ag
Homepage	www.magnat.ag

MAGNAT vs. EPRA Germany Index (12 Monate)



INHALT

Vorwort des Vorstands 5

Konzern-Zwischenlagebericht 6

Konzern-Zwischenabschluss 11

Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Gesamtergebnisrechnung
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Anhang 17

Versicherung der gesetzlichen Vertreter 24

Finanzkalender 25

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der MAGNAT Konzern hat im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 seine strategische Neuorientierung weiter konsequent fortgesetzt. Mit der Fokussierung des Investmentportfolios auf die Länder der Schwarzmeer-Region und der Verwertung von Immobilien außerhalb dieser Kernmärkte verfolgt die MAGNAT die Ziele, erstens der Reduzierung der Komplexität und, zweitens des Abbaus von Risiken innerhalb des Portfolios. Im Berichtshalbjahr hat die Gesellschaft eine Immobiliengesellschaft und eine Immobilie in Österreich erfolgreich veräußert. Aus beiden Transaktionen resultierten Buchgewinne für die MAGNAT. Aus diesen Verkäufen flossen liquide Mittel von rund EUR 0,5 Millionen zu.

Auch im Hinblick auf den zweiten Bestandteil der strategischen Neuausrichtung, der deutlichen Reduzierung der betrieblichen Aufwendungen, wurden im Berichtshalbjahr spürbare Fortschritte erzielt. So sanken die Verwaltungskosten gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs um 35 Prozent und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 31 Prozent. In der Summe entsprach dies einer Kostenentlastung von EUR 1,3 Millionen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs.

Diese erfreulichen Entwicklungen spiegeln sich auch im Ergebnis des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2012/2013 wider. Der Verlust vor Zinsen und Steuern wurde um 58 Prozent von EUR –2,4 Millionen im Vorjahr auf EUR –1,0 Millionen verringert. Noch deutlicher ist die Entwicklung beim Periodenergebnis nach Minderheiten mit einer Reduzierung des Verlustes um fast zwei Drittel.

Trotz dieser wichtigen Schritte ist das wirtschaftliche Umfeld, in dem sich die MAGNAT bewegt, weiterhin ausgesprochen schwierig. In Osteuropa hat sich die konjunkturelle Lage im Zuge der nach wie vor ungelösten europäischen Verschuldungskrise weiter verschlechtert. Diese Entwicklung strahlt in besonderem Maße auf die Immobilienmärkte ab. Die ursprünglich von Fachleuten erwartete Belebung der Märke in Osteuropa ist ausgeblieben und derzeit auch nicht absehbar. Dies macht sich in einer extremen Zurückhaltung sowohl seitens der Investoren als auch der Banken bei der Finanzierung neuer Projekte bemerkbar. Die restriktive Kreditvergabe der Banken wird zusätzlich verschärft durch die angestrebte Rückführung von Risikoaktiva im Hinblick auf die verschärften Eigenkapitalanforderungen durch Basel III und die generell hohe Risikoaversion. Vor diesem Hintergrund ist das Volumen an Immobilientransaktionen in Osteuropa extrem niedrig und das Preisniveau stark gedrückt, was Verwertungen zu wirtschaftlich akzeptablen Bedingungen annähernd unmöglich macht.

Der praktisch zum Erliegen gekommene Immobilienmarkt in unseren Zielmärkten stellt auch für MAGNAT eine zunehmende Herausforderung im Hinblick auf die Sicherung der Liquidität dar. Da im Berichtshalbjahr lediglich kleinere Veräußerungen realisiert werden konnten, hat sich unser Zahlungsmittelbestand um EUR 2,1 Millionen verringert und beträgt zum 30. September 2012 nur noch EUR 1,5 Millionen. Unsere Liquiditätslage ist somit angespannt.

Daher wird der Fokus der MAGNAT wird auch in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2012/2013 trotz der sehr widrigen Rahmenbedingungen auf der Bereinigung des Portfolios mit dem Ziel weiterer Verwertungen gerichtet bleiben. Zum derzeitigen Zeitpunkt lässt sich aber nicht abschätzen, wann diese Transaktionen abgeschlossen werden können.

Ihr

Dr. Marc-Milo Lube
CEO

Jürgen Georg Faè
CFO

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

für den Zeitraum 1. April bis 30. September 2012

1. 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.

2. Allgemeine Wirtschafts- und Branchenentwicklung

Die Weltwirtschaft hat 2012 weiter spürbar an Fahrt verloren. Die Hauptursache für die Schwäche sieht der Internationale Währungsfonds (IWF) in erster Linie in der weiter andauernden europäischen Staatsschuldenkrise. In der Folge deutlich erhöhter Sparanstrengungen in den europäischen Krisenländern, allen voran in Griechenland, Spanien und Italien, hat sich die Finanzkrise zwar nicht weiter verschärft, aber die Einschnitte in den öffentlichen Haushalten haben das Wirtschaftswachstum in der Eurozone praktisch zum Erliegen gebracht.

Demzufolge erwartet der IWF für die Eurozone inzwischen einen Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,4 Prozent in 2012. Eine Erholung wird erst ab dem zweiten Halbjahr 2013 erwartet. Insgesamt rechnet der IWF für die Eurozone in 2013 aber nur mit einem minimalen Wachstum des BIPs von 0,2 Prozent. Die Schwäche der Eurozone verhindert weiterhin eine Erholung der Emerging Markets, die in starkem Maße von Exporten in die Eurozone abhängig sind. Für Osteuropa rechnet der IWF in 2012 mit einem Wachstum von nur noch 2,0 Prozent nach noch 5,3 Prozent in 2011.

Zielregion Anrainerländer Schwarzes Meer

Die wirtschaftliche Dynamik hat sich in unseren Kernmärkten, den Anrainerländern des Schwarzen Meers, insgesamt ebenfalls wieder verlangsamt, allerdings in sehr unterschiedlichem Ausmaß. So hat der IWF die Prognosen für die Türkei und Georgien im Jahresverlauf 2012 sukzessive erhöht während die Schätzungen für Rumänien deutlich reduziert wurden. Die Entwicklung in der Ukraine hat sich stabilisiert, allerdings auf einem gegenüber 2011 deutlich reduzierten Niveau.

Abgesehen von einzelnen Marktsegmenten, zum Beispiel dem unverändert prosperierenden Wohnimmobilienmarkt in der Türkei, sind die Immobilienmärkte in unseren Zielregionen weiterhin von großer Verunsicherung geprägt, was unzureichende Transaktionsvolumina und Preise zur Folge hat.

Deutschland und Österreich

Auch in Deutschland und Österreich, zwei Ländern, die traditionell stark von der Exportwirtschaft abhängig sind, zeigen sich zunehmend die Folgen der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung in vielen wichtigen Absatzländen. Für Deutschland rechnet der IWF in 2012 nur noch mit einem BIP Anstieg von 0,9 Prozent gegenüber 3,1 Prozent im Vorjahr. Für Österreich wird ebenfalls ein Wachstum von 0,9 Prozent prognostiziert nach 2,7 Prozent in 2011.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich allerdings in einem regelrechten Boom. Sorgen über die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und mögliche Inflationsgefahren haben die Immobilienpreise in Deutschland stark ansteigen lassen. Allerdings konzentrieren sich diese Trends in erster Linie auf Core Objekte in 1a Lagen in den fünf wichtigsten Städten Deutschlands. Auch die Bautätigkeit hat sich in Deutschland spürbar belebt.

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Der MAGNAT Konzern hat im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 den Verlust signifikant gegenüber dem Vorjahr reduziert. Der Verlust vor Zinsen und Steuern wurde um 58 Prozent von EUR –2,4 Millionen im Vorjahr auf EUR –1,0 Millionen verringert. Für das zweite Quartal allein ergab sich eine noch deutlichere Verbesserung. Hier reduzierte sich der Verlust vor Zinsen und Steuern um 76 Prozent von EUR –1,6 Millionen im Vorjahr auf EUR –0,4 Millionen.

Auch das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Periodenergebnis des MAGNAT-Konzerns wurde im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 erheblich verbessert. Der Fehlbetrag konnte um fast zwei Drittel von EUR –3,4 Millionen auf –1,2 Millionen abgebaut werden. Für das zweite Quartal ergab sich ein Fehlbetrag von EUR –0,6 Millionen nach –2,1 Millionen im Vorjahreszeitraum.

Sowohl das Ergebnis des ersten Halbjahres als auch des zweiten Quartals des Geschäftsjahres 2012/2013 beinhalteten nur in relativ geringem Umfang Effekte aus unrealisierten Marktwertänderungen bzw. Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen.

Wesentlich zu der deutlichen Verringerung der Verluste beigetragen haben

- Die fortgesetzten Maßnahmen zur Kostensenkung, die zu einem erheblichen Rückgang der Verwaltungskosten und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen führte
- Positive Ergebnisbeiträge aus der Veräußerung einer Immobiliengesellschaft und einer Liegenschaft
- Ein deutlich verbessertes Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen
- Eine weitere Verbesserung des Zinsergebnisses in Folge der deutlich reduzierten Verbindlichkeiten

Das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien sank im ersten Halbjahr 2012/2013 gegenüber der Vorjahresperiode deutlich von EUR 1,7 Millionen auf EUR 0,3 Millionen. Dieser Rückgang reflektiert im Wesentlichen den Verkauf des deutschen Wohnportfolios im Vorjahr. Aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und von Immobilien resultierten Ergebnisse in Höhe von EUR 0,1 Millionen bzw. EUR 0,3 Millionen. Dies betrifft den Verkauf einer Immobiliengesellschaft sowie einer Liegenschaft in Wien. Im Vorjahr wurden dagegen keine Veräußerungserlöse erzielt.

Das Ergebnis aus at equity bewerteter Unternehmen kehrte sich von einem Verlust von EUR –0,1 Millionen in einen Gewinn von EUR 0,2 Millionen. Diese Verbesserung resultiert aus einem positiven Effekt aus unrealisierten Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 0,7 Millionen und betrifft die Beteiligungsgesellschaften Russian Land und Peremogi.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte verbesserten sich ebenfalls von einem Verlust von EUR –0,1 Millionen auf einen Gewinn von EUR 0,6 Millionen. Diese Verbesserung resultierte aus einer Reihe von Faktoren: Zum einen geringeren Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen, geringeren Verlusten aus unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien sowie von Währungsgewinnen.

Wie bereits angesprochen, wurden die allgemeinen Verwaltungskosten in Folge unserer fortwährenden Anstrengungen zur Kostenbegrenzung erneut deutlich gesenkt. Hier ergab sich ein Rückgang von 35 Prozent auf EUR 1,9 Millionen nach EUR 3,0 Millionen im Vorjahr. Ähnlich erfreulich entwickelten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die von EUR 0,9 Millionen auf EUR 0,6 Millionen reduziert werden konnten. In der Summe entsprach dies einer Kostenentlastung von EUR 1,3 Millionen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs.

In Folge der deutlichen geringeren Verschuldung reduzierten sich die Finanzaufwendungen signifikant von EUR 1,1 Millionen auf EUR 0,6 Millionen. Die Finanzerträge blieben dagegen praktisch unverändert bei EUR 0,4 Millionen. Das Ergebnis vor Steuern stellt sich damit im ersten Halbjahr 2012/2013 auf einen Verlust von EUR –1,2 Millionen nach EUR –3,1 Millionen. Für das zweite Quartal ergibt sich ein Verlust von EUR –0,5 Millionen nach EUR –1,9 Millionen.

Nach Steuern und nach Anteilen nicht beherrschender Anteilseigner betrug das Periodenergebnis im Berichtshalbjahr EUR –1,2 Millionen nach EUR –3,4 Millionen im Vorjahr. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) von EUR –0,09 nach EUR –0,24.

Segmente

Das Segment Investments erzielte im Berichtshalbjahr einen Umsatz von EUR 0,5 Millionen nach EUR 3,3 Millionen im Vorjahr, der den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Einnahmen aus der Vermietung entspricht. Das Periodenergebnis belief sich auf EUR –0,1 Millionen. Im Vorjahreszeitraum hatte das Segment noch ein Periodenergebnis von EUR –1,0 Millionen verzeichnet.

Der Umsatz des Segments Asset Management betrug EUR 2,0 Millionen nach EUR 0,2 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des Segments Asset Management lag bei EUR 0,1 Millionen nach EUR –1,9 Millionen im Vorjahr.

Das Periodenergebnis der Zentralbereiche belief sich auf EUR –1,1 Millionen nach EUR –2,3 Millionen im ersten Halbjahr des Vorjahres.

Kapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit verbesserte sich in der Berichtsperiode auf EUR –0,8 Millionen nach EUR –3,0 Millionen im Vorjahr. Neben dem deutlich reduzierten Verlust in der Berichtsperiode wurde diese Verbesserung maßgeblich getragen von dem Mittelzufluss aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien (EUR 1,3 Millionen nach EUR 0,0 Millionen im Vorjahreszeitraum).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag bei EUR –0,1 Millionen nach EUR –0,3 Millionen im Vorjahreszeitraum. Der Mittelabfluss betrifft im Wesentlichen Auszahlungen von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

betrug EUR –1,2 Millionen nach EUR 2,3 Millionen und resultierte aus der Tilgung von Finanzschulden.

Insgesamt betrug die liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres EUR –2,1 Millionen nach EUR –1,0 Millionen im Vorjahr.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme des MAGNAT-Konzerns hat sich gegenüber dem Ende des Geschäftsjahres 2011/2012 um EUR 3,7 Millionen verringert. Zum Berichtsstichtag betrug die Bilanzsumme EUR 40,6 Millionen im Vergleich zu EUR 44,3 Millionen zum 31. März 2012.

Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den kurzfristigen Vermögenswerte, die sich insgesamt um EUR 3,8 Millionen reduzierten. Dies betraf zum einen den bereits angesprochenen deutlichen Rückgang des Zahlungsmittelbestands von EUR 3,6 Millionen zum 31. März 2012 auf EUR 1,5 Millionen zum 30. September 2012. Darüber hinaus verringerte sich der Bestand an Vorratsimmobilien um EUR 1,4 Millionen in Folge der Veräußerungen in der Berichtsperiode. Bei den langfristigen Vermögenswerten ergaben sich dagegen nur geringfügige Veränderungen.

Finanzlage

Das Eigenkapital des MAGNAT-Konzerns ermäßigte sich zum Berichtsstichtag auf EUR 18,7 Millionen nach EUR 20,2 Millionen zum 31. März 2012. Dies ist im Wesentlichen die Folge des negativen Periodenergebnisses sowie von Währungseffekten. Die Eigenkapitalquote des Konzerns liegt mit 46,0 Prozent nach 45,7 Prozent praktisch auf unverändertem Niveau.

In der Berichtsperiode wurden die Schulden um insgesamt EUR 2,1 Millionen abgebaut. Ein Großteil davon entfiel auf die kurzfristigen Schulden (EUR 2,0 Millionen) während die langfristigen Schulden nur unwesentlich zurückgingen. Die kurz- und langfristigen Finanzschulden wurden insgesamt um EUR 1,2 Million reduziert. Zum Berichtsstichtag lagen sie bei EUR 19,0 Millionen nach EUR 20,2 Millionen zum 31. März 2012.

Net Asset Value

Das Ergebnis der MAGNAT im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres 2012/2013 führte zu einem Rückgang des Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben auf EUR 18,5 Millionen nach EUR 20,0 Millionen zum Stichtag 31. September 2012. Bezogen auf die unveränderte Anzahl von 13,89 Millionen ausgegebenen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 1,33 je Aktie nach EUR 1,44.

4. Mitarbeiter

In der MAGNAT-Gruppe waren am 30. September 2012 24 Mitarbeiter beschäftigt (30. September 2011: 28 Mitarbeiter).

5. Nachtragsbericht

Die „SQUADRA Immobilien Gruppe“, an der die MAGNAT mit 16,1 Prozent beteiligt ist, hat im November 2011 das Leipziger Schrödterhaus verkauft. Das MAGNAT Asset Management war dabei für den Ankauf, die Entwicklung und Sanierung sowie den Verkauf beratend tätig. Der nach der erfolgreichen Sanierung erzielte Verkaufspreis lag deutlich über dem Buchwert des Objekts und führte zu einem substanziellen Mittelzufluss bei der SQUADRA Immobilien Gruppe. Im März 2012 wurde von den Aktionären der SQUADRA eine Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 3,5 Millionen beschlossen. In der Folge deren Umsetzung flossen der MAGNAT im Oktober 2012 – entsprechend ihrer Beteiligung an der Gesellschaft – ca. EUR 0,6 Million zu.

6. Verkürzter Risikobericht

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2011/2012 wurde ausführlich auf Risikopolitik und Grundsätze des Risiko- und Chancenmanagements der MAGNAT eingegangen. Die folgenden Hinweise zum Halbjahr sind im Zusammenhang mit diesem Bericht zu lesen. Sie betreffen sowohl den Konzern als auch seine Segmente.

Markt- und Branchenrisiken

Der Immobilienmarkt ist naturgemäß stark von konjunkturellen Entwicklungen und von der Investitionsneigung der Investoren beeinflusst. Konjunktur und Investitionsverhalten werden ihrerseits wiederum von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst, insbesondere von Seiten der in den letzten Jahren hochvolatilen Weltfinanzmärkte. Den wesentlichen Einfluss üben innerhalb der einzelnen Volkswirtschaften und Immobilienmärkte das Angebot und die Nachfrage, die Verfügbarkeit von Kapital sowie die Kapitalkosten und die Baukosten aus. Überregional bzw. global ist vor allem die Nachfrage von Investoren nach Anlagen in der Assetklasse Immobilien und deren relative Attraktivität im Vergleich mit anderen Assetklassen von Bedeutung.

In den Zielmärkten der MAGNAT besteht ein im Vergleich zu den westlichen Industrienationen deutlich höheres Länderrisiko. Dieses hat unterschiedliche Ausprägungen, z.B. politische Entwicklungen, Instabilität der Rechtssysteme und der Gerichtsbarkeit allgemein sowie speziell im Liegenschafts- und Grundbuchrecht vorherrschende faktische Gegebenheiten und

Geschäftspraktiken. Viele dieser Risiken können von der Gesellschaft weder ausgeschaltet noch vollständig kontrolliert werden

Wesentliche Märkte des MAGNAT-Konzerns befinden sich weiterhin in einer sehr angespannten Situation. Hauptursache dafür ist die im Zuge der europäischen Verschuldungskrise stark gewachsene Risikoaversion der Investoren. Investitionskapital steht daher fast gar nicht oder nur zu sehr hohen Kosten bereit, sodass Transaktionen nur in sehr geringem Umfang und zu entsprechend ungünstigen Konditionen zustande kommen. Darüber hinaus lasten unverändert Portfolien auf den Märkten der Zielregionen, die von Mitbewerbern mit wirtschaftlichen Problemen zu stark ermäßigten Preisen angeboten werden. Eine Verbesserung dieser sehr unbefriedigenden Marktverhältnisse ist nicht zu erwarten, solange die europäische Schuldenkrise nicht abschließend bereinigt ist.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Währungsrisiken

Die MAGNAT ist überwiegend in Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und ist daher auch entsprechenden Wechselkursänderungsrisiken ausgesetzt. Soweit möglich und praktikabel, werden Projekte währungskongruent abgewickelt (z.B. durch währungskongruente Fremdfinanzierung der Baukosten).

Das verbleibende Wechselkursrisiko, welches sich im Wesentlichen auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird nur teilweise abgesichert. Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis einer solchen von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben.

Die Absicherungsstrategie für Währungsrisiken wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Operative Risiken

Im Rahmen der durch das Asset Management abzuwickelnden Projekte können klassische Projektrisiken entstehen. Als Konsequenz könnte sich ein erhöhter Liquiditätsbedarf von Projektgesellschaften herausstellen. Wenn Kreditfinanzierungen auf Projektebene nicht bzw. nicht wie geplant realisiert werden können, bestehen des Weiteren die Risiken, dass sich Projektzeitpläne verzögern, mehr Eigenkapital für ein Projekt erforderlich wird bzw. die Kosten der Fremdfinanzierung die ursprünglichen Planungen übersteigen.

Liquiditätsrisiken

Um die Zahlungsbereitschaft jederzeit zu gewährleisten, verfügt die MAGNAT über eine detaillierte Feinsteuerung ihrer Liquiditätsentwicklung. Das Management der Liquiditätsrisiken ist auf Vorstandsebene priorisiert.

Ziel ist es, Liquidität für die Konzernfinanzierung sowie für Investitionen in neue, wertschaffende Projekte durch Mittelrückflüssen aus Verwertungen zu generieren. Solche Verwertungen sind allerdings seit Ausbruch der Finanzmarkt- und Schuldenkrise schwierig oder nur zu wirtschaftlich kaum vertretbaren Abschlägen realisierbar. Angesichts der weiterhin ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der deutlich eingeschränkten Verwertungsmöglichkeiten sind die daraus resultierenden Liquiditätsrisiken wieder gewachsen.

Angesichts eines Zahlungsmittelbestands von EUR 1,5 Millionen zum Berichtsstichtag muss die Liquiditätslage der MAGNAT aktuell als angespannt bezeichnet werden. Daher wird der Fokus der MAGNAT auch in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2012/2013 auf weiteren Verwertungen gerichtet bleiben. Zum derzeitigen Zeitpunkt lässt sich aber nicht abschätzen, wann solche Transaktionen abgeschlossen werden können. Entsprechend wird der Steuerung der Liquidität derzeit besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Risiken im Zusammenhang mit der Insolvenz von Co-Investoren

Über das Vermögen des Co-Investors R-QUADRAT Capital Alpha GmbH („RQCA“) wurde ein Sanierungsverfahren nach der österreichischen Insolvenzordnung eröffnet und im Dezember 2011 in ein Konkursverfahren abgeändert. Hieraus bestehen für den MAGNAT Konzern eine Reihe von Risiken: So sind die MAGNAT und RQCA an gemeinsamen Immobilienprojekten beteiligt, an denen die MAGNAT über keine Mehrheit verfügt. Entscheidungen über die operative Abwicklung von Projekten bzw. die strategische Ausrichtung könnten daher erschwert bzw. verhindert werden. Darüber hinaus bestehen Risiken aus Vertrags- bzw. sonstigen Forderungsverhältnissen sowie aus der Integration des Asset Managers. Schließlich besteht auch ein Imagerisiko für die MAGNAT resultierend aus der negativen Berichterstattung zu diesem Themenkomplex in den Medien.

7. Ausblick

Die Weltwirtschaft ist weiterhin von einem extrem hohen Maß an Unsicherheit geprägt. Im Mittelpunkt steht nach wie vor die Sorge um die Entwicklung in der Eurozone. Aufgrund der deutlichen Einschnitte in den öffentlichen Haushalte und den daraus resultierenden negativen Wachstumseffekten bleiben auf absehbare Zeit die Wachstumsperspektiven für Europa eingetrübt.

Es ist damit zu rechnen, dass die Immobilienmärkte in unserer Zielregion unverändert von großer Verunsicherung und einer stark eingeschränkten Verfügbarkeit von Finanzierungsangeboten geprägt sein werden. Die Folge sind weiterhin unzureichende Transaktionsvolumina und stark gedrückte Preise.

Dies macht die Umsetzung unserer geplanten Verwertungen zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen äußerst schwierig. Ein Erfolg bei der Umsetzung des Verwertungsprogramms ist aber notwendig, um die Liquidität der Gesellschaft auch in Zukunft sicherzustellen.

Auf der Ertragsseite machen wir dagegen deutliche Fortschritte. Aufgrund der Verwertungen im vergangenen Geschäftsjahr und der deutlichen Anpassung der Wertansätze des Immobilienportfolios wurden die bilanziellen Risiken spürbar reduziert. Darüber hinaus ist es uns gelungen, die operative Kostenbasis des Konzerns erneut signifikant zu senken. An dieser Strategie werden wir festhalten.

Die Sicherstellung der Liquiditätslage wird im zweiten Halbjahr 2012/2013 im Mittelpunkt unserer Anstrengungen stehen. Der Mittelzufluss resultierend aus der Kapitalherabsetzung der SQUADRA war dabei ein erster wichtiger Schritt. Wir arbeiten darüber hinaus intensiv an weiteren Verwertungen. Wie schon in den Vorjahren, überwiegen für das zweite Halbjahr 2012/2013 weiterhin die Risiken für die Geschäftsentwicklung der MAGNAT.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von MAGNAT liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von MAGNAT. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der MAGNAT wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zu Grunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. Die MAGNAT übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2012

Konzern-Bilanz 12

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 13

Gesamtergebnisrechnung 14

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 15

Konzern-Kapitalflussrechnung 16

Konzern-Bilanz zum 30. September 2012

in EUR	30.09.2012	31.03.2012
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	24.656	29.440
Sachanlagen	49.258	58.340
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	8.217.258	8.074.182
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	49.318	49.318
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	1.150.432	1.020.351
Sonstige Ausleihungen	342.658	541.309
Latente Steueransprüche	615.632	585.509
Summe langfristige Vermögenswerte	**10.449.214**	**10.358.449**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	14.774.638	16.134.196
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.658.687	5.577.777
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.907.950	3.995.646
Steuererstattungsansprüche	532.029	806.233
Zahlungsmittel	1.479.302	3.589.108
Summe kurzfristige Vermögenswerte	**26.352.605**	**30.102.960**
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	**3.805.981**	**3.805.981**
Summe Vermögenswerte	**40.607.800**	**44.267.390**
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	13.894.651	13.894.651
Rücklagen	4.909.628	6.431.744
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	**18.804.279**	**20.326.395**
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	–104.776	–97.786
Summe Eigenkapital	**18.699.502**	**20.228.609**
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	264.305	265.034
Langfristige Finanzschulden	14.733.078	14.829.263
Summe langfristige Schulden	**14.997.383**	**15.094.297**
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	1.206.957	1.760.010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.228.623	1.512.903
Steuerschulden	214.414	283.960
Kurzfristige Finanzschulden	4.260.921	5.387.611
Summe kurzfristige Schulden	**6.910.914**	**8.944.484**
Summe Schulden	**21.908.297**	**24.038.781**
Summe Schulden und Eigenkapital	**40.607.800**	**44.267.390**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2012

in EUR	01.04.2012 bis 30.09.2012	01.04.2011 bis 30.09.2011	01.07.2012 bis 30.09.2012	01.07.2011 bis 30.09.2011
Einnahmen aus der Vermietung	478.245	3.265.726	224.920	1.601.836
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	–195.644	–1.604.926	–28.326	–848.567
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	**282.601**	**1.660.800**	**196.593**	**753.269**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	277.200	0	277.200	0
Nettovermögen von veräußerten von Immobiliengesellschaften	–188.303	0	–188.303	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	**88.897**	**0**	**88.897**	**0**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.045.620	0	1.100.000	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	–743.445	0	–797.825	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**302.175**	**0**	**302.175**	**0**
Erlöse aus dem Asset Management	112.352	183.526	55.686	106.784
Aufwendungen für das Asset Management	–73.786	–100.485	–35.851	–56.844
Ergebnis aus dem Asset Management	**38.566**	**83.041**	**19.835**	**49.940**
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	1.441.968	–86.217	1.312.770
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	–469.409	–1.586.719	–209.671	–1.081.168
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	703.564	0	366.885	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	**234.155**	**–144.751**	**70.997**	**231.602**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	–84.373	–235.701	530.833	–402.327
Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen	–411.990	–678.500	–384.656	–678.500
Sonstige betriebliche Erträge	1.096.880	832.590	–13.077	144.712
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	**600.518**	**–81.611**	**133.100**	**–936.115**
Allgemeine Verwaltungskosten	–1.915.409	–2.964.647	–923.419	–1.799.904
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–637.736	–926.687	–286.264	51.835
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**–1.006.233**	**–2.373.853**	**–398.086**	**–1.649.373**
Finanzerträge	387.709	398.766	175.075	210.699
Finanzaufwendungen	–599.285	–1.145.600	–320.064	–471.041
Finanzergebnis	**–211.576**	**–746.834**	**–144.988**	**–260.342**
Ergebnis vor Steuern	**–1.217.810**	**3.120.687**	**–543.074**	**–1.909.715**
Ertragsteuern	19.871	–7.826	–32.999	–10.286
Periodenergebnis	**–1.197.938**	**–3.128.514**	**–576.073**	**–1.920.001**
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	**1.068**	**236.712**	**–7.453**	**176.265**
Anteilseigner des Mutterunternehmens	**–1.199.006**	**–3.365.225**	**–568.619**	**–2.096.266**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie / Verwässertes Ergebnis je Aktie	–0,09	–0,24	–0,04	–0,15

Gesamtergebnisrechnung vom 1. April 2012 bis 30. September 2012

in EUR	01.04.2012 bis 30.09.2012	01.04.2011 bis 30.09.2011	01.07.2012 bis 30.09.2012	01.07.2011 bis 30.09.2011
Periodenergebnis	**–1.197.938**	**–3.128.514**	**–576.073**	**–1.920.001**
Sonstiges Ergebnis				
— Währungsumrechnungsdifferenzen	–303.862	–539.090	–153.149	–280.537
— Eigenkapitalveränderung aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	–27.637	–2.984.777	–176.035	–1.471.475
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	**–331.499**	**–3.523.867**	**–329.184**	**–1.752.012**
— Steuern auf das sonstige Ergebnis	0	44.082	0	44.082
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	**–331.499**	**–3.479.785**	**–329.184**	**–1.707.930**
Gesamtergebnis	**–1.529.437**	**–6.608.298**	**–905.256**	**–3.627.931**
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	**–7.534**	**–12.790**	**–32.771**	**–3.584**
Anteilseigner des Mutterunternehmens	**–1.521.903**	**–6.595.508**	**–872.485**	**–3.624.347**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2012

in TEUR	Gesellschaftskapital	Rücklagen					Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inklusive Konzernergebnis	Abzugsposten für Eigene Anteile	Währungsumrechnung	sonstige Rücklagen			
01.04.2012	**13.895**	**7.455**	**4.660**	**–310**	**–2.174**	**–3.200**	**20.326**	**–98**	**20.228**
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	–28	0	–28	0	–28
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	–295	0	–295	–8	–303
Summe des sonstigen Ergebnisses	**0**	**0**	**0**	**0**	**–323**	**0**	**–323**	**–9**	**–332**
Periodenergebnis	0	0	–1.199	0	0	0	–1.199	1	–1.198
Gesamtergebnis	0	0	–1.199	0	–323	0	–1.522	–8	–1.529
30.09.2012	**13.895**	**7.455**	**3.461**	**–310**	**–2.498**	**–3.200**	**18.804**	**–105**	**18.700**
01.04.2011	**13.895**	**7.455**	**–8.273**	**–310**	**–136**	**66**	**12.697**	**–122**	**12.575**
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	0	0	0	0	0	44	44	0	44
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	–2.528	–353	–2.881	–105	–2.986
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	–395	0	–395	–144	–539
Summe des sonstigen Ergebnisses	**0**	**0**	**0**	**0**	**–2.922**	**–309**	**–3.231**	**–250**	**–3.481**
Periodenergebnis	0	0	–3.365	0	0	0	–3.365	237	–3.128
Gesamtergebnis	0	0	–3.365	0	–2.922	–309	–6.596	–13	–6.608
30.09.2011	**13.895**	**7.455**	**–11.638**	**–310**	**–3.059**	**–243**	**6.101**	**–134**	**5.968**

Konzern-Kapitalflussrechnung vom 1. April 2012 bis 30. September 2012

in TEUR	01.04.2012 bis 30.09.2012	01.04.2011 bis 30.09.2011
Konzernergebnis vor Steuern	**–1.218**	**–3.121**
Veränderung der Vorratsimmobilien	1.275	–18
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	–638	369
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	274	–285
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	286	–877
Veränderung immaterielle Vermögenswerte	5	–47
Veränderung der Rückstellungen	–553	–126
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	–355	141
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	123	932
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	**–800**	**–3.032**
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	–9	–11
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen	–73	–260
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**–82**	**–271**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	0	4.744
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden	–1.223	–2.487
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**–1.223**	**2.257**
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	**–2.105**	**–1.046**
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	–5	4
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	3.589	5.320
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**1.479**	**4.279**
Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung		
Ertragssteuererstattungen (+)/-zahlungen (–)	266	–285
Erhaltene Zinsen	27	43
Gezahlte Zinsen	247	574

KONZERN-ANHANG

für den Zeitraum vom 1. April 2012 bis 30. September 2012

A. Allgemeine Angaben 18

B. Rechnungslegung 18

C. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 19

D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 19

E. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung 20

F. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung 21

G. Sonstige Erläuterungen 21

A. Allgemeine Angaben

Die MAGANT Real Estate AG (im Folgenden kurz „Gesellschaft“ bzw. „MAGNAT“ genannt) ist in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft, in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Am 17. September 2010 erfolgte die Umwandlung von der Rechtsform einer GmbH & Co. KGaA in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft mit Eintragung in das Handelsregister (HRB 89041). Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA wurde am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft, in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Lyoner Strasse 32 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. März.

Investitionen in Immobilien- bzw. Immobilienprojekte durch die MAGNAT Real Estate AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der MAGNAT Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten.

Dieser im Namen des rechtlichen Mutterunternehmens MAGNAT Real Estate AG aufgestellte Konzern-Zwischenbericht ist wirtschaftlich dem im Rahmen eines umgekehrten Unternehmenserwerbs im Geschäftsjahr 2009/2010 identifizierten wirtschaftlichen Erwerber MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, zuzurechnen.

Mit der Integration der MAGNAT Asset Management GmbH hat sich die MAGNAT-Gruppe zu einem integrierten Immobilienkonzern weiterentwickelt. Dabei deckt das Unternehmen die komplette Wertschöpfungskette vom Erwerb über die Entwicklung bis hin zur Veräußerung von Projekten und Bauland ab. Zusätzlich bietet der Konzern über die Tochtergesellschaften insbesondere Immobilien Asset Management für Dritte sowie Bauherrenmodelle an.

Das MAGNAT Geschäftsmodell verfolgt eine „Develop & Sell“- bzw. „Buy & Sell“-Strategie in Bezug auf die von ihr gehaltenen Immobilien und Grundstücke, im Gegensatz zu klassischen Bestandshaltern, die eine „Buy & Hold“-Strategie verfolgen. Das Investmentportfolio der MAGNAT verteilt sich heute auf neun Länder.

B. Rechnungslegung

Der Konzern-Zwischenbericht wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung aufgestellt, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzern-Zwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt. Der Konzern-Zwischenbericht wurde keiner prüferischen Durchsicht („review“) unterzogen.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2012 ist unter Beachtung der Regelungen des International Accounting Standards (IAS) 34 aufgestellt worden. In Übereinstimmung mit IAS 34 wurde ein verkürzter Berichtsumfang gegenüber dem zum 31. März 2012 aufgestellten Konzernabschluss gewählt.

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben Standards und Interpretationen verabschiedet, die im Berichtszeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser Regelungen setzt voraus, dass die zum jetzigen Zeitpunkt zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt. Der Konzern hat auf eine vorzeitige Anwendung der betreffenden Standards und Interpretationen verzichtet.

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme des Going Concerns aufgestellt. Die Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dieses angegeben. Durch die Rundung auf TEUR können sich auch Rundungsdifferenzen ergeben.

Der Konzern-Zwischenbericht der MAGNAT-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei finden die IFRS Anwendung, die am Stichtag des Zwischenberichts (30. September 2012) verbindlich gelten und zur Anwendung in der Europäischen Union angenommen wurden. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Schätzungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2012 nicht geändert. Wir verweisen insofern auf unseren Geschäftsbericht zum 31. März 2012.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderliche Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. März 2012 zu lesen.

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2012 wie folgt verändert:

Konzernunternehmen		Anteil im Konzern	Veräußerungs-zeitpunkt	Veräußerungserlös TEUR
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	Tochterunternehmen	99,00%	11.07.2012	277
R-QUADRAT Ukraine XII Ltd.	Tochterunternehmen	100,00%	23.07.2012	101

C. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Das Periodenergebnis in Höhe von TEUR –1.198 wurde im Wesentlichen durch die negativen Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen (TEUR 412) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 638) sowie gegenläufig die positiven Periodenergebnisse im Bereich der Vermietung von Vorratsimmobilien (TEUR 283) und im Bereich der Veräußerung von Immobiliengesellschaften (TEUR 89) sowie Immobilien (TEUR 302) beeinflusst.

Die Allgemeinen Verwaltungskosten betrugen in der Berichtsperiode TEUR 1.915.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus dem den Anteilseignern des Unternehmens zurechenbaren Anteilen am Periodenergebnis dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien.

	01.04.2012 bis 30.09.2012	01.04.2011 bis 30.09.2011
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenverlust (TEUR)	–1.199	–3.365
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	13.889.651	13.889.651
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	**–0,09**	**–0,24**
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	**–0,09**	**–0,24**

D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Vorratsimmobilien haben sich im Berichtszeitraum um TEUR 1.359 verringert, dies resultiert aus der Veräußerung einer Immobiliengesellschaft, einer Immobilie sowie Wertminderungen bzw. Wertaufholungen auf Vorratsimmobilien (Saldo der letztgenannten: TEUR –84). Die Veränderung der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen war bedingt durch das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen sowie durch die anteilige Übernahme erfolgsneutraler Eigenkapitalveränderungen. Die Rückstellungen verringerten sich in der Berichtsperiode um TEUR 553.

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 1.199, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Gewinnanteil von TEUR 1.

Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich im Wesentlichen aus einer negativen Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR 304 sowie TEUR –28 aus der anteiligen Veränderung sonstiger Rücklagen von at equity bewerteten Unternehmen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

E. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt.

Der Cashflow enthält erhaltene Zinsen in Höhe von TEUR 27 (zur Gänze aus betrieblicher Tätigkeit) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 247 (TEUR 8 aus betrieblicher Tätigkeit und TEUR 239 aus der Finanzierungstätigkeit). Der Cashflow aus Ertragssteuern führte zu einem Mittelzufluss im Bereich der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von TEUR 266.

Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR –800 ist im Wesentlichen geprägt von der Veränderung der Vorratsimmobilien (TEUR 1.275), der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (TEUR –638), der Veränderung der Steuererstattungsansprüche (TEUR 274) sowie den Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte (TEUR 286). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen uns sonstigen Verbindlichkeiten zeigen eine Veränderung von TEUR –355, die Veränderung bei den Rückstellungen beträgt TEUR –553. Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betrugen TEUR 123. Eine Aufteilung auf die wesentlichen Positionen ist im Abschnitt „Zahlungsunwirksame Posten“ gesondert dargestellt.

Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR –82 resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR –73.

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR –1.223 ist geprägt von der der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 1.223.

Zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen (TEUR –234), aus Wertberichtigungen (TEUR 611) sowie aus der Währungsumrechnung (TEUR –304).

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 1.479. Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.

F. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

1. April 2012 bis 30. September 2012	Segmente nach Geschäftsfeldern				
(TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konsolidierung	Konzern
Umsatz	478	1.972	690	–1.227	1.913
Periodenergebnis	–137	92	–1.058	–95	–1.198

1. April 2011 bis 30. September 2011	Segmente nach Geschäftsfeldern				
(TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konsolidierung	Konzern
Umsatz	3.266	184	0	0	3.450
Periodenergebnis	1.030	–1.906	–2.253	0	–3.129

Weitere Informationen

Segmentvermögen (TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
30. September 2012	31.373	4.761	4.473	40.608
31. März 2012	32.302	6.475	5.490	44.267

Segmentvermögen (TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
30. September 2011	53.958	10.070	6.464	70.491
31. März 2011	51.604	8.995	6.970	67.570

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management Approach die an den Vorstand zu berichtenden Informationen. Der Konzern ist in die Segmente Investments sowie Asset Management gegliedert. Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf im langfristigen Sachanlagevermögen gehaltene Immobilien beziehen, sowie die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking. Das Segment Asset Management stellt die Aktivitäten des Asset Managers dar.

Wesentliche Veränderungen des Vermögens und Schulden des Konzerns wurden im Abschnitt D erläutert.

Die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu Geschäftssegmenten hat sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2012 nicht verändert.

G. Sonstige Erläuterungen

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens

Im Berichtszeitraum wurden von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratmitgliedes Dr. Christoph Jeannée Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 8 zzgl. Umsatzsteuer an die MAGNAT erbracht. Per 30. September 2012 bestanden keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber der Rechtsanwaltskanzlei.

Der Aufsichtsrat hat diesem Auftragsverhältnis zugestimmt.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde von der AURAGUS GmbH, Wien, ein Darlehen in Höhe von TEUR 2.000 an die MAGNAT gewährt, für das keine Sicherheiten bestellt wurden. Die AURAGUS GmbH ist als Unternehmen dem Aufsichtsratsmitglied Friedrich Lind zuzurechnen.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	30.09.2012	30.09.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	52	78
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2	288

Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	30.09.2012	30.09.2011
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	1.150	115
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.740	4.005
Kurzfristige Finanzschulden	159	19

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber at equity bewerteten Unternehmen:

in TEUR	01.04.2012 bis 30.09.2012
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	73
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	104
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	37
Kurzfristige Finanzschulden	9

Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen

Des Weiteren besteht ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT (im speziellen der MAGNAT Asset Management GmbH) und der Unternehmung von Herrn Dr. Falko Müller-Tyl. Er ist indirekt an der MAGNAT beteiligt. Im Berichtszeitraum ergaben sich aus diesem Beratungsverhältnis Zahlungen in Höhe von TEUR 28 zzgl. Umsatzsteuer. Aus diesem Betrag bestand per 30. September 2012 eine Verbindlichkeit von TEUR 7.

Der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG hat diesem Beratungsverhältnis zugestimmt.

2. Vorstand

Im Berichtszeitraum wurden für den Vorstand der MAGNAT Real Estate AG erfolgsunabhängige Bezüge (kurzfristig fällige Leistungen) in Höhe von TEUR 206 erfasst, die sich wie folgt verteilen (Angaben in TEUR):

	01.04.2012 bis 30.09.2012
Dr. Marc-Milo Lube	111
Jürgen Georg Faè	95
	206

3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Oktober 2012 flossen der MAGNAT entsprechend ihrer Beteiligung an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA infolge einer im März 2012 durch deren Aktionäre beschlossenen Kapitalherabsetzung ca. EUR 0,6 Millionen zu.

Frankfurt am Main, 30. November 2012
MAGNAT Real Estate AG

Dr. Marc-Milo Lube
Vorstand

Jürgen Georg Faè
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Als Vorstand der MAGNAT Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 30. November 2012
MAGNAT Real Estate AG

Dr. Marc-Milo Lube
Vorstand

Jürgen Georg Faè
Vorstand

FINANZKALENDER 2012/2013

Veröffentlichung	Datum
Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2012	11. Februar 2013
Jahresabschluss 2012/2013	30. Juli 2013

MAGNAT Geschäftsjahr jeweils vom 1. April bis 31. März

IMPRESSUM

MAGNAT Real Estate AG
Investor Relations
Blue Towers, Lyoner Straße 32
60528 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69-719 189 79 0
Telefax: +49 (0) 69-719 189 79 11
Email: ir@magnat.ag
Web: www.magnat.ag

HINWEISE

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