

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)

in TEUR	Q3	Q3	Q1-3	Q1-3
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	601	455	2.262	2.096
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-91	56	-91	1.412
Ergebnis aus dem Asset Management	390	78	473	290
Ergebnis aus at equity bewerteten Investments	1.839	-613	1.059	-5.643
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.578	-936	-3.602	-3.690
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.095	-1.075	-4.831	-1.806
Periodenergebnis	1.009	-1.064	-4.626	-2.081
Periodenergebnis nach Steuern für die Anteilseigner des Mutterunternehmens	354	-989	-5.051	-2.032
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,03	-0,07	-0,36	-0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,03	-0,07	-0,36	-0,15
			31.12.2011	31.03.2011
Eigenkapital			85.428	94.428
Verbindlichkeiten			57.050	54.995
Bilanzsumme			142.478	149.423
Eigenkapitalquote in Prozent			60,0	63,2
Zahlungsmittel			4.625	5.320

Zwischenmitteilung 3. Quartal, Geschäftsjahr 2011/2012

- Positives Periodenergebnis in Höhe von EUR 1,0 Millionen im dritten Quartal
- Ergebnis profitiert von Abschluss der rechtlichen Auseinandersetzung im Zusammenhang mit dem Projekt Schwarzenberg
- Eigenkapitalquote bei 60,0 Prozent
- Liquide Mittel bei EUR 4,6 Millionen, leichter Anstieg gegenüber Vorquartal
- Weitere Fortschritte im Rahmen der strategischen Neuausrichtung

Frankfurt am Main, den 10. Februar 2012 – Die MAGNAT Real Estate AG („MAGNAT“, ISIN DE000A0XFSFo) hat im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2011/2012 (1. April 2011 bis 31. März 2012) ein positives Periodenergebnis in Höhe von EUR 1,0 Millionen nach einem Verlust von EUR 1,1 Millionen im Vorjahr erwirtschaftet. Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfielen hiervon EUR 0,4 Millionen nach einem Verlust von EUR 1,0 Millionen.

Der Gewinn ist wesentlich von dem Abschluss der rechtlichen Auseinandersetzung im Zusammenhang mit dem Projekt Schwarzenberg geprägt, im Zuge dessen die MAGNAT eine Vergleichszahlung in Höhe von EUR 2,65 Millionen erhalten hat. Da dieses Projekt im Abschluss des Geschäftsjahres 2010/2011 vollständig wertberichtigt worden war, resultiert aus dem Abschluss ein positiver Ergebnisbeitrag in gleicher Höhe abzüglich des Anteils der nicht beherrschenden Anteilseigner von EUR 0,7 Millionen. Für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2011/2012 beläuft sich das Periodenergebnis auf EUR -4,6 Millionen nach EUR -2,1 Millionen und das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Periodenergebnis auf EUR -5,1 Millionen nach EUR -2,0 Millionen.

Börsenkennzahlen

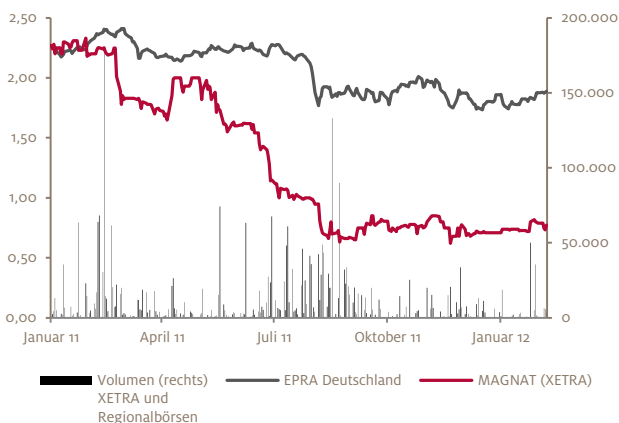
	Q1-3 2011/12	GJ 2010/11	GJ 2009/10
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651	13.894.651
Marktkapitalisierung in EUR	9.865.202	24.315.639	50.020.744
Ergebnis je Aktie	-0,36	-0,96	-1,35
KGV	negativ	negativ	negativ
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	5,48	6,17	7,63
Freefloat (Aktionäre < 3%) in Prozent zum 15.01.2012	34,90	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
NAV per the financial statements as of Dec. 31, 2011	76,38	13,89	5,50
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	76,38	13,89	5,50
Revaluations	0,00		0,00
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	0,00		0,00
Deferred tax	-0,29		-0,02
Goodwill as result of deferred tax	-		-
Diluted EPRA NAV	76,09		5,48

Kursverlauf

In EUR



Das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien stieg im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2011/2012 auf EUR 0,6 Millionen nach EUR 0,5 Millionen an. Dies ist die Folge der verbesserten Einnahmen bei einem gleichzeitig unterproportionalen Anstieg der Aufwendungen.

Im Ergebnis aus dem Asset Management von EUR 0,4 Millionen nach EUR 0,1 Millionen im Vorjahr spiegelt sich im Wesentlichen eine Erfolgsbeteiligung für den Abschluss einer Transaktion wider. Im November hatte die SQUADRA Immobilien Gruppe, an der die MAGNAT mit 16,1 Prozent beteiligt ist, unter maßgeblicher Mitwirkung des MAGNAT Asset Management, ein in Leipzig gelegenes Objekt mit großem Erfolg verkauft. Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen enthält den bereits erwähnten positiven Effekt aus dem Abschluss des Projekts Schwarzenberg.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ermäßigten sich im dritten Quartal auf EUR 0,6 Millionen nach EUR 1,5 Millionen im Vorjahr. Unsere fortgesetzten Maßnahmen zur Kostenbegrenzung führten bei den allgemeinen Verwaltungskosten zu einem spürbaren Rückgang auf EUR 1,2 Millionen nach EUR 2,0 Millionen im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal von EUR 0,4 Millionen auf EUR 0,6 Millionen an.

Das Finanzergebnis lag aufgrund niedrigerer Finanzerträge und gleichzeitig höherer Finanzaufwendungen bei EUR -0,5 Millionen nach EUR -0,1 Millionen im Vorjahr. Die Steuerposition zeigt einen Aufwand von EUR 0,1 Millionen. In den deutlich gestiegenen Gewinnanteilen der nicht beherrschenden Anteilseigner in Höhe von EUR 0,7 Millionen nach EUR -0,1 Millionen kommt der erwähnte Abschluss des Projekts Schwarzenberg zum Tragen.

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Periodenergebnis betrug damit EUR 0,4 Millionen nach EUR -1,0 Millionen im Vorjahr, das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie EUR 0,03 nach EUR -0,07. Aufgrund des positiven Quartalsergebnisses hat sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem zweiten Quartal von 59,8 Prozent auf 60,0 Prozent verbessert.

Die Bilanzsumme der MAGNAT in Höhe von EUR 142,5 Millionen zum 31. Dezember 2011 hat sich gegenüber der Summe von EUR 149,4 Millionen zum Bilanzstichtag 31. März 2011 leicht reduziert. Die liquiden Mittel liegen weiterhin auf einem ausreichenden Niveau und belaufen sich auf EUR 4,6 Millionen gegenüber EUR 5,3 Millionen zum 31. März 2011.

Bei dem Ausweis der Finanzschulden hat sich durch die im November 2011 bekanntgegebene Veräußerung des Wohnportfolios in Deutschland, das bis Ende Februar 2012 planmäßig abgeschlossen

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 < 3%) in Prozent	34,90
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	Datum
— Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2011	10.02.2012
— Veröffentlichung Jahresabschluss 2011/2012	30.07.2012
— Zwischenmitteilung Q1 zum 30. Juni 2012	13.08.2012
— Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main	29.10.2012

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

werden soll, eine Umgliederung ergeben. Die mit dem Portfolio verbundenen Finanzschulden werden nunmehr als kurzfristige Finanzschulden ausgewiesen. Damit erklärt sich im Wesentlichen der Anstieg dieser Bilanzposition von EUR 11,1 Millionen zum 31. März 2011 auf EUR 39,7 Millionen zum 31. Dezember 2011. Im Gegenzug sanken die langfristigen Finanzschulden im gleichen Zeitraum von EUR 39,2 Millionen auf EUR 13,0 Millionen.

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben beläuft sich zum 31. Dezember 2011 auf EUR 76,1 Millionen. Bezogen auf die Anzahl von 13,89 Millionen ausgegebenen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 5,48 pro Aktie.

Nachtragsbericht

Am 30. Januar 2012 gab die MAGNAT die Vereinbarung zur Übernahme aller Assets des MAGNAT Co-Investors R-QUADRAT Capital Beta GmbH („RQCB“) bekannt. Mit der Vereinbarung ist auch eine Klärung sämtlicher gegenseitiger Forderungen und Verbindlichkeiten verbunden, womit alle Geschäftsbeziehungen zwischen der MAGNAT und der RQCB beendet wären. Ende Februar 2012 wird mit der Umsetzung dieser Vereinbarung gerechnet.

Ausblick

Die Veräußerung des Wohnportfolios in Deutschland, der Abschluss des Projekts Schwarzenberg und die Übernahme der Assets des Co-Investors RQCB sind wesentliche Erfolge der MAGNAT bezüglich ihrer strategischen Neuausrichtung. Mit der Bereinigung des Portfolios verbunden, ist der Abbau von Risikopositionen und die Verbesserung der Liquidität der MAGNAT.

Die Rahmenbedingungen in den Märkten der MAGNAT sind nach wie vor widrig. So ist das konjunkturelle Umfeld aufgrund der unverändert schwelenden Schuldenkrise in Europa weiterhin eingetrübt. Hinzu kommt, dass es in den osteuropäischen Immobilienmärkten noch keine Anzeichen für eine nachhaltige Erholung der Preise und Transaktionsvolumina gibt. Daher bleibt das weitere Vorantreiben der strategischen Neuausrichtung und die Fokussierung auf die Sicherstellung der Liquidität die höchste Priorität des Vorstands.

Frankfurt/Main, 10. Februar 2012

Dr. Marc-Milo Lube
CEO

Jürgen Georg Faë
CFO