

## 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
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	-165	601	117	2.262
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	89	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-91	302	-91
Ergebnis aus dem Asset Management	16	390	54	473
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-429	1.638	-195	1.494
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-2.104	1.378	-3.110	-996
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-2.212	981	-3.430	-2.140
Periodenergebnis	-2.256	895	-3.454	-2.234
Periodenergebnis nach Steuern für die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-2.249	239	-3.448	-3.126
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,16	0,02	-0,25	-0,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,16	0,02	-0,25	-0,23
	<b>31.12.2012</b>		<b>31.03.2012</b>	
Eigenkapital		16.578		20.229
Verbindlichkeiten		22.344		24.039
Bilanzsumme		38.922		44.267
Eigenkapitalquote in Prozent		42,6		45,7
Zahlungsmittel		2.258		3.589

## Zwischenmitteilung 3. Quartal, Geschäftsjahr 2012/2013

- Negatives Periodenergebnis in Höhe von EUR -2,3 Millionen im dritten Quartal. Ergebnis enthält nicht zahlungswirksame Aufwendungen von rund EUR 1,0 Millionen
- Gewinn im Vorjahresquartal war maßgeblich beeinflusst von dem Abschluss der rechtlichen Auseinandersetzung im Zusammenhang mit dem Projekt Schwarzenberg
- Liquide Mittel gegenüber dem Stand zum 30. September 2012 um EUR 0,8 Millionen auf EUR 2,3 Millionen verbessert. Liquiditätslage dennoch weiterhin angespannt
- Sicherstellung der Liquiditätslage steht unverändert im Mittelpunkt

Frankfurt am Main, den 11. Februar 2013 – Die MAGNAT Real Estate AG („MAGNAT“, ISIN DE000AoxFSFo) hat im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2012/2013 (1. April 2012 bis 31. März 2013) einen Periodenverlust von EUR -2,3 Millionen zu verzeichnen. In diesem Ergebnis sind allerdings nicht zahlungswirksame Aufwendungen aus unrealisierten Marktwertänderungen, Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen sowie Währungseffekte von insgesamt rund EUR 1,0 Millionen enthalten. Im Vorjahresquartal hatte die MAGNAT ein positives Periodenergebnis in Höhe von EUR 0,9 Millionen erwirtschaftet, das allerdings einen Ertrag in Höhe von EUR 2,65 Millionen aus einer Vergleichszahlung aus dem Abschluss der rechtlichen Auseinandersetzung im Zusammenhang mit dem Projekt Schwarzenberg beinhaltete.

Für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2012/2013 belief sich das Periodenergebnis auf EUR -3,5 Millionen nach EUR -2,2 Millionen und das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Periodenergebnis auf EUR -3,4 Millionen nach EUR -3,1 Millionen.

## Börsenkennzahlen

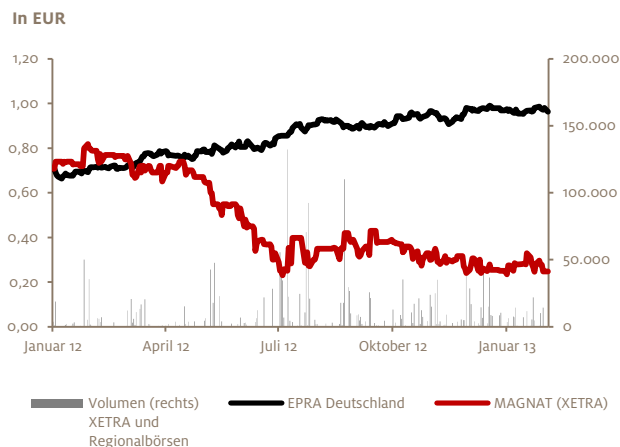
	Q1-3 2012/13	GJ 2011/12	GJ 2010/11*
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651	13.894.651
Marktkapitalisierung in EUR	3.473.663	9.031.523	24.315.639
Ergebnis je Aktie	-0,25	0,93	-0,74
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	1,18	1,44	0,92
Freefloat (Definition Deutsche Börse AG) in Prozent	55,3	55,3	54,3
Grundkapital 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
<b>NAV per the financial statements as of Dec. 31, 2012</b>	<b>16,68</b>	<b>13,89</b>	<b>1,20</b>
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
<b>Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests</b>	<b>16,68</b>	<b>13,89</b>	<b>1,20</b>
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	-	-	-
<b>Diluted EPRA NAV</b>	<b>16,37</b>		<b>1,18</b>

## Kursverlauf



Aufgrund der unverändert schwierigen Lage auf den Immobilienmärkten in den Kernmärkten der MAGNAT waren Verwertungen zu wirtschaftlich akzeptablen Bedingungen auch im laufenden Quartal annähernd unmöglich. Dementsprechend konnte die MAGNAT im dritten Quartal keine Erträge aus der Veräußerung von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften erzielen. Im Vorjahresquartal resultierte aus der Veräußerung von Immobilien ein Verlust von EUR -0,1 Millionen. Das Ergebnis aus dem Asset Management blieb in etwa auf dem Niveau der ersten beiden Quartale des Geschäftsjahres 2012/2013, war aber gegenüber dem Vorjahr deutlich rückläufig.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien belief sich auf EUR -0,2 Millionen und beinhaltet Nachlaufkosten aus dem Verkauf des deutschen Wohnportfolios. In dem Wert des Vorjahres von EUR 0,6 Millionen waren noch die laufenden Erträge aus dem deutschen Wohnportfolio enthalten, das mit Wirkung zum vierten Quartal des Geschäftsjahres 2011/2012 veräußert wurde.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR -0,4 Millionen ist wesentlich durch Währungseffekte beeinflusst. Im dem positiven Ergebnis des Vorjahres sind die erwähnten positiven Effekte aus dem Abschluss des Projekts Schwarzenberg enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und andere Ergebniseffekte beliefen sich auf EUR -0,6 Millionen nach EUR 0,2 Millionen im Vorjahr. Die Veränderung resultiert maßgeblich aus Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen von EUR 0,5 Millionen.

Die Kostenbasis der MAGNAT (allgemeine Verwaltungskosten und sonstige betriebliche Aufwendungen) wurde dank der fortgesetzten Maßnahmen zur Kostenbegrenzung um insgesamt 30% auf EUR 0,9 Millionen (Vorjahr: EUR 1,3 Millionen) reduziert. Dabei sanken die allgemeinen Verwaltungskosten von EUR 1,2 Millionen im Vorjahr auf EUR 0,9 Millionen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen halbierten sich sogar auf EUR 0,1 Millionen.

In Folge der geringeren Verschuldung reduziert sich das Finanzergebnis signifikant von EUR -0,4 Millionen auf EUR -0,1 Millionen.

Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie EUR lag bei EUR -0,16 nach EUR 0,02.

Trotz des Quartalsverlusts haben sich die liquiden Mittel gegenüber dem Stand zum 30. September 2012 um EUR 0,8 Millionen auf EUR 2,3 Millionen verbessert. Dies im Wesentlichen die Folge des Mittelzuflusses aus der Kapitalherabsetzung der SQUADRA Immobilien Gruppe in Höhe von EUR 0,6 Millionen, der Rückführung eines Darlehens einer Projektgesellschaft (EUR 0,5 Millionen) sowie aus einer Ertragsteuerrückzahlung (EUR 0,5 Millionen). Die Liquiditätslage ist dennoch weiterhin angespannt.

## 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 (Definition Deutsche Börse AG) in Prozent	55,30
General Standard	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Open Market	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
Index	C-DAX, DIMAX
E-Mail	<a href="mailto:ir@magnat.ag">ir@magnat.ag</a>
Homepage	<a href="http://www.magnat.ag">www.magnat.ag</a>

## Finanzkalender

Veröffentlichung/Veranstaltung	Datum
— 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](mailto:ir@magnat.ag)  
 Web: [www.magnat.ag](http://www.magnat.ag)

Press Relations  
 edicto GmbH  
 Axel Mühlhaus / Werner Rüppel  
 Telefon: +49 (0) 69-905 50 55 2  
 Email: [amuehlhaus@edicto.de](mailto: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](http://www.magnat.ag). Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gerne schriftliche Informationen zu: [info@magnat.ag](mailto:info@magnat.ag)

Die Bilanzsumme der MAGNAT hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag 31. März 2012 von EUR 44,3 Millionen auf EUR 38,9 Millionen reduziert. Das Eigenkapital ging von EUR 20,2 Millionen auf EUR 16,6 Millionen zurück. Entsprechend sank die Eigenkapitalquote von 45,7 Prozent auf 42,6 Prozent zum 31. Dezember 2012. Die gesamten Finanzschulden wurden von EUR 20,2 Millionen auf EUR 19,2 Millionen abgebaut.

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben belief sich zum 31. Dezember 2012 auf EUR 16,4 Millionen. Bezogen auf die Anzahl von 13,89 Millionen ausgegebenen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 1,18 pro Aktie.

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Bilanzstichtags sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zu verzeichnen.

## Ausblick

Die Sicherstellung der Liquidität wird auch im vierten Quartal 2012/2013 unverändert an erster Stelle der Anstrengungen der MAGNAT stehen. Die Gesellschaft arbeitet derzeit intensiv an weiteren Verwertungen. Vor dem Hintergrund der anhaltend schwierigen Lage der Immobilienmärkte in der Zielregion der MAGNAT ist allerdings damit zu rechnen, dass Verwertungen zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen weiterhin nur sehr schwer umzusetzen sind. Wie schon in den Vorjahren überwiegen für den verbleibenden Jahreslauf des Geschäftsjahres 2012/2013 daher die Risiken für die Geschäftsentwicklung der MAGNAT.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Kernmärkten der MAGNAT sind seit geraumer Zeit extrem schwierig. Eine Verbesserung ist aktuell nicht absehbar und auch für die nähere Zukunft nicht zu erwarten. Daher überprüft die MAGNAT derzeit ihre strategische Ausrichtung der Konzentration auf die Schwarzmeer-Region. Dies könnte sowohl eine strategische Neuausrichtung des Portfolios als auch eine mögliche Suche nach einem strategischen Investor beinhalten.

Frankfurt/Main, 11. Februar 2013

Dr. Marc-Milo Lube  
CEO

Jürgen Georg Faè  
CFO