

Magnat in Kürze

Die MAGNAT Real Estate AG ist die erste in Frankfurt börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in osteuropäischen, österreichischen und deutschen Ballungsräumen. Die MAGNAT hat sich 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 Töchter MAGNAT Asset Management GmbH und MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH insbesondere 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 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, Südosteuropa, der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS) sowie in Deutschland und Österreich.

Konzernkennzahlen* (in TEUR)

in TEUR	Q3 2010/11	Q3 2009/10	Q1-3 2010/11	Q1-3 2009/10
Ergebnis aus der Vermietung	455	925	2.096	2.011
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	56	0	1.412	0
Ergebnis aus dem Asset Management	78	98	290	98
Ergebnis aus at equity bewerteten Investments	-613	1.854	-5.643	542
Betriebsergebnis (EBIT)	-936	3.089	-3.690	397
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.075	1.684	-1.806	-2.771
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	-989	1.736	-2.032	-2.484
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,07	0,27	-0,15	-0,38
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,07	0,27	-0,15	-0,38

in TEUR	31.12.2010	31.03.2010
Eigenkapital	109.023	111.567
Verbindlichkeiten	56.342	65.135
Bilanzsumme	165.365	176.702
Eigenkapitalquote	65,9%	63,1%
Zahlungsmittel	6.838	8.822

*ungeprüft

Zwischenmitteilung 3. Quartal Geschäftsjahr 2010/2011

- Schulden im Quartal um EUR 9,3 Millionen reduziert, Eigenkapitalquote steigt auf 65,9 Prozent
- Liquide Mittel auf ausreichendem Niveau, Verwertungen im Q4 sorgen für die budgetierten Mittelzuflüsse
- Konzernergebnis nach neun Monaten weiter negativ, aber gegenüber Vorjahreszeitraum leicht verbessert
- Vorstand treibt strategische Fokussierung voran

Frankfurt am Main, den 11. Februar 2011 – In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2010/2011 (1. April 2010 bis 31. März 2011) hat die MAGNAT Real Estate AG („MAGNAT“, ISIN DE000A0XFSFo) den Verlust weiter reduziert. Der Konzernfehlbetrag nach Minderheiten betrug EUR 2,0 Millionen. Da gleichzeitig Schulden im Umfang von EUR 9,3 Millionen abgebaut wurden, erhöhte sich die Eigenkapitalquote im Konzern von 62,9 Prozent zum 30. September 2010 auf 65,9 Prozent zum 31. Dezember 2010.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien lag im Quartal bei EUR 0,5 Millionen. Im Neunmonatsvergleich stieg es damit leicht von EUR 2,0 Millionen auf nunmehr EUR 2,1 Millionen. Aus der Veräußerung von Immobilien fiel im dritten Quartal nur ein

Börsenkennzahlen

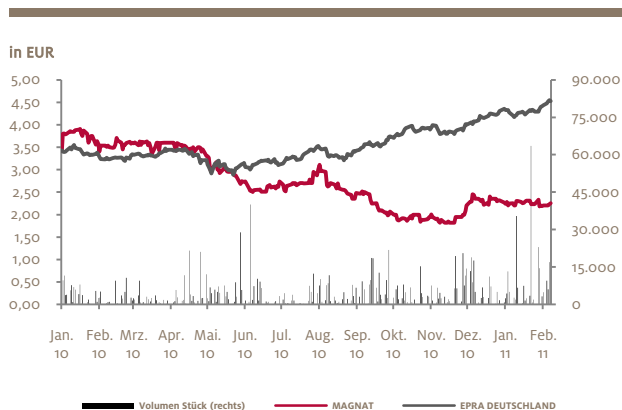
	Q1-3 2010/11	GJ 2009/10	GJ 2008/09
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651	52.900.000
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	32.221.696	50.020.744	17.986.000.
Gewinn je Aktie	-0,15	-1,35	-0,12
KGV	negativ	negativ	negativ
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	7,09	7,63	1,63*
Freefloat (Aktionäre < 3%) in Prozent	39,53%	34,36%	74,68%
Grundkapital (in EUR)	13.894.651	13.894.651	52.900.000

*Vor Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10 : 1

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

	NAV	No. of shares	NAV per share
NAV per the financial statements as of Dec. 31, 2010	98,37	13,89	7,08
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	98,37	13,89	7,08
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	0,12		0,01
Goodwill as result of deferred tax	-		-
Diluted EPRA NAV	98,48		7,09

Kursverlauf



>

geringes Ergebnis an, so dass das Veräußerungsergebnis im Neunmonatszeitraum wie schon zum Halbjahr bei EUR 1,4 Millionen liegt. Das Asset Management erzielte im Quartal erneut ein Ergebnis von EUR 0,1 Millionen und für die neun Monate von EUR 0,3 Millionen.

Während damit diese Bereiche weiter positive Beiträge erwirtschaften, wird das Konzernergebnis durch die Verluste aus den at equity bewerteten Unternehmen belastet. In dem negativen Ergebnis von EUR -5,6 Millionen sind Verluste aus YKB im Umfang von EUR 1,7 Millionen sowie Verluste aus dem Projekt in Polen aus dem zweiten Quartal in Höhe von EUR 2,5 Millionen enthalten. Dem steht eine positive Veränderung der Bewertung der Darlehen an Polen in Höhe von EUR 2,9 Millionen entgegen, die als Finanzertrag erfasst ist.

Im Konzern konnte so das Ergebnis vor Steuern von EUR -2,8 Millionen in den ersten neun Monaten des Vorjahres auf EUR -1,8 Millionen verbessert werden. Das Ergebnis pro Aktie beläuft sich auf EUR -0,15.

Im dritten Quartal konnte MAGNAT die langfristigen Schulden um mehr als EUR 8,4 Millionen und die kurzfristigen um gut EUR 0,8 Millionen zurückführen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Abbau von Finanzschulden, die teilweise mit entgegengesetzten Forderungen verrechnet wurden, was zur Verkürzung der Bilanz beitrug. So konnten im Laufe des dritten Quartals die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von EUR 15,8 Millionen auf EUR 7,8 Millionen abgebaut und auch die Finanzforderungen gesenkt werden.

Die Anteile an at equity bilanzierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2010 mit EUR 36,8 Millionen bewertet. Der Wert der Vorratsimmobilien stieg zum 31. Dezember 2010 auf EUR 69,5 Millionen.

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben beläuft sich nach diesen Veränderungen auf EUR 98,5 Millionen. Bezogen auf die Anzahl von 13,89 Millionen ausgegebenen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 7,09 pro Aktie.

Die liquiden Mittel lagen zum 31. Dezember 2010 bei EUR 6,8 Millionen und damit auf dem erwarteten ausreichenden Niveau. Im laufenden vierten Quartal wurden zwei Objekte aus dem YKB-Portfolio erfolgreich veräußert. Hieraus entstehen noch vor Abschluss des Geschäftsjahres weitere, bereits budgetierte Mittelzuflüsse, die für den laufenden Betrieb und erste Investitionen in die Neuausrichtung des Portfolios genutzt werden sollen.

>

Sonstige Informationen

Name	MAGNAT Real Estate AG
ISIN	DE000AoxFSFo
WKN	AoxFSF
Kürzel/Ticker	M5R (Bloomberg: M5R RK, Reuters: M5RGK.DE)
Anzahl der Aktien	13.894.651
Freefloat (Shareholder < 3%)	39,53%
Analyst Price Target	3,60 EUR bzw. 8,00 EUR
Coverage	Close Brothers Seydler, Sivia 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	Datum
Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main	2. November 2010
Halbjahresbericht 2010/2011	30. November 2010
Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2010	11. Februar 2011
Veröffentlichung Jahresabschluss 2010/2011	29. Juli 2011
Zwischenmitteilung Q1 zum 30.06.2011	11. August 2011

MAGNAT Geschäftsjahr jeweils vom 1. April bis 31. März

>

Ausblick

Am 10. Dezember 2010 hat der Aufsichtsrat Dr. Marc-Milo Lube zum neuen Vorstandsvorsitzenden berufen. Das neue Vorstandsteam, in dem Jürgen Georg Faè unverändert das Finanzressort verantwortet, hat seither die strategische Fokussierung der MAGNAT weiter vorangetrieben. Im Kern sieht die neue Strategie vor, sich auf eine kleine Zahl von aussichtsreichen Kernmärkten zu konzentrieren, die überdurchschnittliches Potenzial aufweisen und auf denen sich das Unternehmen bereits eine gefestigte Position erarbeitet hat.

Die Bereinigung des Portfolios um die Aktivitäten, die künftig nicht mehr im Fokus des Unternehmens stehen werden, soll die finanzielle Flexibilität bereitstellen, um das Geschäft in den Kernmärkten gezielt auszubauen. Diese strategische Fokussierung wird umsichtig und unverändert mit dem Ziel vorgenommen, Aktivitäten nicht unter Druck, sondern zu den besten erreichbaren Konditionen zu veräußern und Investitionen in neue Projekte nach sorgfältiger Analyse und Prüfung der jeweiligen Herausforderungen und Chancen zu treffen. Details der neuen Strategie werden in den kommenden Wochen bekannt gegeben.

Frankfurt/Main, 11. Februar 2011



Dr. Marc-Milo Lube
CEO



Jürgen Georg Faè
CFO

Investor Relations

MAGNAT Real Estate AG
Investor Relations
Dr. Joachim Fleing / Charlotte Frenzel
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



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