

MAGNAT veröffentlicht Ergebnisse des Geschäftsjahres 2010/2011

- Konzern-Nettoergebnis EUR -15,2 Millionen nach EUR -14,0 Millionen im Vorjahr stark von Sondereffekten beeinflusst
- Höheren Ergebnissen aus der Vermietung und der Veräußerung von Immobilien stehen Abschreibungen auf at Equity Bewertungen und Forderungen gegenüber
- Eigenkapitalquote verbessert sich leicht auf 63,2 Prozent, Nettoverschuldung sinkt auf EUR 45,1 Millionen nach EUR 50,7 Millionen, Liquidität beträgt per 31.03.2011 EUR 5,3 Millionen

Frankfurt am Main, den 28. Juli 2011 – Der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG („MAGNAT“, ISIN DE000A0XFSF0) hat in seiner heutigen Sitzung die vom Wirtschaftsprüfer geprüften und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehenen Jahres- und Konzernabschlüsse des Geschäftsjahres 2010/2011 (31. März) einschließlich der Lageberichte für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt.

Die Ergebnisentwicklung des Geschäftsjahres 2010/2011 war von gegenläufigen Tendenzen bestimmt: Einer spürbaren Ausweitung des Ergebnisses aus der Vermietung von Vorratsimmobilien auf EUR 3,0 Millionen nach EUR 2,4 Millionen im Vorjahr, einem Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von Immobilien im Höhe von EUR 2,3 Millionen – im Vorjahr wurden keine Immobilien veräußert – sowie einer deutlichen Verbesserung des Finanzergebnisses auf EUR 0,8 Millionen (Vorjahr: EUR -3,6 Millionen) standen mit EUR -11,2 Millionen nach EUR -5,8 Millionen höhere Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen und ein Verlust des Asset Managements aus Dienstleistungen gegenüber Dritten (EUR -0,5 Millionen nach EUR 0,2 Millionen) gegenüber.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beträgt EUR -16,0 Millionen nach EUR -10,0 Millionen im Vorjahr, das Ergebnis vor Steuern EUR -15,1 Millionen nach EUR -13,5 Millionen im Vorjahr. Das Konzern-Nettoergebnis beläuft sich auf EUR -15,2 Millionen nach EUR -14,0 Millionen im Vorjahr. Nach Minderheitsanteilen (EUR -1,9 Millionen nach EUR -2,8 Millionen) entfallen auf die MAGNAT-Aktionäre EUR -13,3 Millionen nach EUR -11,2 Millionen im Vorjahr. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR -0,96 nach EUR -1,35 im Vorjahr. Im Berichtsjahr standen jahresdurchschnittlich 13.889.651 Aktien aus, im Vorjahr 8.329.329.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien profitierte sowohl von einer Steigerung der Einnahmen als direkte Folge der weiteren Reduzierung des Leerstands um 5,0



Prozent als auch von der Reduzierung der betrieblichen Aufwendungen um 6,9 Prozent. Im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien schlägt sich die erfolgreiche Verwertung von Immobilien im Rahmen von Bauherrenmodellen in Österreich des Geschäftsfelds Asset Management nieder.

Beim Ergebnis aus dem Asset Management aus Dienstleistungen gegenüber Dritten ist zu berücksichtigen, dass dieses Segment im Vorjahr erst ab dem 31. August 2009 konsolidiert wurde. Entsprechend sind die Erlöse im Berichtsjahr um knapp 75 Prozent auf EUR 1,3 Millionen nach EUR 0,7 Millionen gestiegen. Der Anstieg der Aufwendungen auf EUR 1,7 Millionen nach EUR 0,5 Millionen beruht hingegen wesentlich auf einer Wertberichtigung auf Forderungen aus Asset-Management-Leistungen gegenüber den österreichischen Bondgesellschaften, die der MAGNAT am 25. Februar 2011 mitteilten, ein Sanierungsverfahren einzuleiten, in Höhe von insgesamt EUR 1,3 Millionen.

Wertberichtigungen auf Basis der aktualisierten Wertgutachten belasteten das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von insgesamt EUR 5,0 Millionen. Die jährlich erstellten Gutachten haben vor allem bei den ukrainischen Investments Abwertungsbedarf festgestellt. Darüber hinaus sind als Folge einer gesellschaftsrechtlichen Neustrukturierung Verluste von EUR 2,5 Millionen aus einem polnischen Development-Projekt erfasst. Demgegenüber ergibt sich eine bewertungstechnische positive Veränderung von an die Projektgesellschaft ausgegebenen Darlehen, die im Finanzergebnis erfasst ist.

Zusätzlich belastete eine Wertberichtigung im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Betriebsgesellschaft des Projektes Hotel Palais Schwarzenberg in Höhe von EUR 3,4 Millionen. Der MAGNAT Konzern ist mit einem Anteil von 25,1 Prozent und einem Eigenkapital von EUR 4,1 Millionen an Schwarzenberg beteiligt. Gleichzeitig verfügte die MAGNAT über ein Ausstiegsrecht, von diesem Recht wurde nach Ende des Geschäftsjahres Gebrauch gemacht. Aufgrund der nicht zuletzt auch in der Öffentlichkeit aufgeworfenen Zweifel über die Zahlungsfähigkeit des bisherigen Partners hat die MAGNAT noch im Abschluss des Geschäftsjahres 2010/2011 den betreffenden „at equity“ Ansatz wertberichtigt. Die MAGNAT wird allerdings alle rechtlichen Mittel zur Befriedigung ihrer Forderung ausschöpfen.

Die Steuerforderung der türkischen Finanzbehörden im Nachgang zu Teilveräußerungen aus dem türkischen YKB-Portfolio wurde, wie schon berichtet, auf EUR 6 Millionen reduziert und im YKB-Portfolio ergebniswirksam zurückgestellt. Der der MAGNAT zurechenbare Anteil von 33,3 Prozent beträgt EUR 2 Millionen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr von EUR 2,8 Millionen auf EUR 5,0 Millionen. Die allgemeinen Verwaltungskosten erhöhten sich wesentlich aufgrund der erstmaligen Konsolidierung des Asset Managements über 12 Monate von EUR 4,6 Millionen auf EUR 7,5 Millionen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr auf EUR 7,1 Millionen nach EUR 5,0 Millionen im Vorjahr gestiegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neben den bereits angeführten Wertberichtigungen auf Forderungen im Rahmen von Asset-Management-Dienstleistungen weitere Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 3,9 Millionen (Vorjahr: EUR 2,0 Millionen) vorzunehmen waren. Des Weiteren wurden die Sonstigen Betrieblichen Aufwendungen im Zuge der gutachterlichen Wertermittlung von einer Abschreibung auf Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 1,8 Millionen nach EUR 1,4 im Vorjahr belastet. Ohne Berücksichtigung dieser Einmaleffekte konnten die Sonstigen Betrieblichen Aufwendungen um 15,5 Prozent auf EUR 1,4 Millionen reduziert werden.

In den Finanzerträgen schlägt sich die Aufholung der Wertberichtigung von Darlehen gegenüber der polnischen Projektgesellschaft positiv nieder, im Vorjahr waren in den Finanzaufwendungen noch Wertberichtigungen auf Darlehen an at equity bewertete Gesellschaften enthalten.

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2010/2011 um 15,4 Prozent von EUR 176,7 Millionen im Vorjahr auf EUR 149,4 Millionen zurückgegangen. Die Liquiditätsposition betrug zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres EUR 5,3 Millionen nach EUR 8,8 Millionen im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote errechnete sich mit 63,2 Prozent nach 63,1 Prozent im Vorjahr. Die Nettoverschuldung (Finanzschulden abzüglich Zahlungsmittel) beträgt im Berichtsjahr EUR 45,1 Millionen nach EUR 50,7 Millionen im Vorjahr.

Zum Bilanzstichtag beträgt der entsprechend den international anerkannten EPRA-Vorgaben ermittelte Net Asset Value aufgrund der Veränderungen der Immobilienwertgutachten sowie aufgrund der notwendigen Neubewertungen von Forderungen EUR 85,7 Millionen nach EUR 106,0 Millionen bzw. EUR 6,17 je Aktie nach EUR 7,63 im Vorjahr. Die Angaben je Aktie beziehen sich auf jeweils 13.894.651 ausstehende Aktien.

Der Jahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2010/2011 steht ab dem 29. Juli 2011 auf der Website www.magnat.ag zur Verfügung.



Zu MAGNAT

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 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 für Dritte an.

Kontakt

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
Email: ir@magnat-reop.de
Web: www.magnat.ag

Press Relations
edicto GmbH
Axel Mühlhaus / Werner Rüppel
Telefon: +49 (0) 69-905 50 55 2
Email: amuehlhaus@edicto.de