



Geschäftsbericht 2009/2010

1. April 2009 bis 31. März 2010



MAGNAT
REAL ESTATE

Inhalt

Kennzahlen im Überblick	3
MAGNAT im Jahr 2009/2010	4
Mission Statement	5
MAGNAT im Überblick	6
Vorwort der Geschäftsführung	7
Bericht des Aufsichtsrats	11
Corporate Governance	15
Investor Relations	21
MAGNAT Asset Management	25
Unsere Zielmärkte	29
Interview	35
Konzernlagebericht	40
Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen	41
Angaben nach §289 Abs. 4 HGB bzw. §315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht	68
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	77
Nachtragsbericht	81
Risikobericht	81
Vergütungsbericht	85
Prognosebericht	87
Konzernabschluss	90
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	91
Gesamtergebnisrechnung	92
Konzern-Bilanz	93
Konzern-Kapitalflussrechnung	94
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	95
Konzernanhang	96
Allgemeine Angaben	97
Konsolidierungskreis	106
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	114
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	122
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz	130
Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung	149
Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	150
Konzern-Segmenberichterstattung	152
Sonstige Erläuterungen	157
Versicherung der Geschäftsführung	174
Bestätigungsvermerk	175
Finanzkalender	176

Kennzahlen im Überblick

	2009/2010	2008/2009	2007/2008
Unternehmenskennzahlen in TEUR			
Ergebnis aus der Vermietung	2.413	1.547	2.041
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	4.740	18
Ergebnis aus dem Asset Management	204	-	-
Ergebnis aus „at equity“ bilanzierten Investments	-5.768	2.738	10.600
Betriebsergebnis (EBIT)	-9.976	2.720	7.124
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-13.542	-6.452	8.088
Konzernergebnis nach Minderheiten	-11.216	-6.200	8.654
Eigenkapital	111.567	94.636	104.209
Bilanzsumme	176.702	150.386	141.035
Eigenkapitalquote	63,1%	62,9%	73,9%
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-5.476	-1.235	-62.224
Cashflow aus Investitionstätigkeit	5.866	-13.998	-52.382
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	816	18.082	89.271
Zahlungsmittel	8.822	7.625	4.827
Börsenkennzahlen per 31.03.			
Anzahl Aktien	13.894.651	52.900.000	52.900.000
Kurs Geschäftsjahresende	3,60	0,34	1,10
Marktkapitalisierung in EUR	50.020.744	17.986.000	58.190.000
Ergebnis je Aktie*	-1,35	-1,17	0,17
KGV	-2,66	-2,83	6,47
Substanzwert (NAV) je Aktie	7,63	1,63	1,89
Freefloat (Aktionäre < 3%)	34,36%	74,68%	57,58%

* gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien

Sonstige Informationen

Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
ISIN	DE000A0XFSF0 / DE000A1CRPG1
WKN	A0XFSF / A1CRPGF
Kürzel	M5R (Bloomberg: M5RK, Reuters: M5RGK.DE)
Marktsegment	General Standard
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)

NAV: 7,63

Der Net Asset Value der MAGNAT liegt zum 31.03. 2010 bei EUR 7,63

63,1%

Die Eigenkapitalquote der MAGNAT ist weiterhin sehr solide

176

Bilanzsumme durch Integration des Asset Managers um rund EUR 26 Millionen auf EUR 176,7 Millionen erhöht.

MAGNAT Dachmarke

Im Rahmen der Neuausrichtung des MAGNAT Konzerns wurden die Tochtergesellschaften unter einer Dachmarke zusammengeführt.

AG

Es ist geplant, die MAGNAT bis zum 3. Quartal 2010/2011 in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln.

8.822

Die MAGNAT weist zum 31.03.2010 einen Zahlungsmittelbestand in Höhe von rund EUR 8,8 Millionen aus.

Mission Statement

Die MAGNAT Real Estate ist der erste in Frankfurt börsennotierte Immobilienkonzern mit Fokus auf Immobilien-Development in ost-europäischen, österreichischen und deutschen Ballungsräumen.

Der MAGNAT Konzern deckt die komplette Wertschöpfungskette vom Erwerb über die Entwicklung bis hin zur Veräußerung von Projekten und Bauland ab.

Die MAGNAT ist ein modernes Unternehmen mit professionellen, engagierten und hochqualifizierten Mitarbeitern, die auf nachhaltige unternehmerische Leistung ausgerichtet sind.

Es ist das Ziel des MAGNAT Konzerns nachhaltigen Mehrwert für unsere Aktionäre und Kunden zu schaffen.



JÜRGEN GEORG FAÈ
CFO

JAN OLIVER RÜSTER
CEO

MAGNAT im Überblick

Vorwort der Geschäftsführung	7
Bericht des Aufsichtsrats	11
Corporate Governance	15
Investor Relations	21
MAGNAT Asset Management	25
Unsere Zielmärkte	29
Interview	35

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
Sehr geehrte Damen und Herren,**

wir blicken auf ein Geschäftsjahr zurück, das politisch und ökonomisch turbulenter verlaufen ist und größere Herausforderungen gebracht hat, als die vorangegangenen Jahre. Die Auswirkungen einer der schwersten Weltwirtschaftskrisen der jüngeren Zeitgeschichte haben sich tief in den Volkswirtschaften verankert und beeinflussten auch unser Geschäftsjahr maßgeblich. Während einige unserer Märkte wie Polen und die Türkei erfreulich robust durch die Krise marschierten und sich mittlerweile wieder auf Wachstumskurs befinden, kämpfen andere Märkte, wie zum Beispiel die Ukraine nach wie vor mit tiefen, rezessiven Einschnitten.

Hoffnung in diesem Umfeld macht, dass seit dem Frühjahr 2010 der Wirtschaftsraum Osteuropa erstmals wieder ein leichtes Wachstum aufweist und ein wenig schneller als die Eurozone wächst. Für diese Region bedeutet das, dass sie ihre frühere Rolle als Wachstumslokomotive Europas langsam wieder aufzunehmen scheint. Allerdings wird keines der Länder in der Lage sein, in den kommenden zwei Jahren an die Wachstumsraten der Jahre 2006 und 2007 anzuschließen. Der Grund hierfür ist die nach wie vor fehlende Liquidität in diesen Märkten sowie das immer noch sehr niedrige Niveau ausländischer Direktinvestitionen. Nach unserer Einschätzung haben wir damit die Talsohle in dieser Region erreicht bzw. durchschritten, dennoch gilt es, die weiter ungewissen Entwicklungen einzelner Länder wie zum Beispiel der Ukraine weiterhin genauestens zu beobachten.

Krise hinterlässt tiefe Spuren in den Finanzkennzahlen

Die Einflüsse aus diesem rezessiven Umfeld haben tiefe Spuren in den Finanzkennzahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres hinterlassen. Trotz großer Anstrengungen der Geschäftsführung, aller unserer Mitarbeiter und Partner, denen wir an dieser Stelle für Ihren Einsatz danken möchten, schließen wir unser Geschäftsjahr mit einem Fehlbe-

trag von EUR 11,2 Millionen ab. Der größte Anteil dieses Verlustes stammt dabei aus unrealisierten Marktwertänderungen in Höhe von EUR 9,5 Millionen. Ebenso konnte sich die MAGNAT Aktie von dem krisenbedingten Kursniveau nicht erholen und notierte zum Jahresabschluss nur leicht über dem Kurs zum Geschäftsjahresende des Vorjahres.

Dieses Ergebnis und die Kursentwicklung ist für die Geschäftsführung nicht zufriedenstellend und ebenso enttäuschend wie für Sie, geschätzte Anteilseigner. Wir möchten aber auch auf die wesentlichen Änderungen und Erfolge hinweisen, die aus unserer Sicht ein solides Fundament für die weitere Entwicklung der MAGNAT geschaffen haben.

Detailanalyse zeigt positive Entwicklungen

Sehr erfreulich hat sich wieder einmal unser Engagement in der Türkei entwickelt. So konnten wir in Istanbul im abgelaufenen Geschäftsjahr einige substantielle Erfolge in unseren Verwertungsaktivitäten verzeichnen. Die Mittelrückflüsse aus unserem Türkeiportfolio waren überaus erfreulich und haben einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Liquidität der Gesellschaft geleistet. Für die verbleibenden Assets in der Türkei werden derzeit vielversprechende Verwertungsmöglichkeiten geprüft. Auch in den nächsten zwei Jahren planen wir hier mit wesentlichen Rückflüssen.

Unser deutsches Portfolio, das immerhin 30 Prozent unseres Gesamtportfolios ausmacht, entwickelt sich erfreulich. Wir konnten im Frühjahr 2010 durch aktives Assetmanagement den Vermietungsstand auf über 90 Prozent heben und haben damit die Basis geschaffen, um jetzt unser Wohnportfolio institutionellen Investoren als renditestarke Asset zum Verkauf anbieten zu können. Diese Entwicklungen haben sich auch im Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien niedergeschlagen, das sich auch aufgrund der Massnahmenpakete deutlich gegenüber dem Vorjahr verbessern konnte.

Erste Beiträge konnten auch aus dem neuen Geschäftsfeld Asset Management verzeichnet werden. Positives

Beispiel ist hier unser Bauherrenmodell „Schumann-gasse“ in Wien, das wir mit erfreulichem Ergebnisbeitrag in kürzester Zeit platzieren konnten. Zwischenzeitlich haben wir zwei weitere Bauherrenmodelle akquiriert, die derzeit vermarktet werden. Der Verkauf eines Zinshauses in Wien im Januar 2010, der eine respektable Rendite einbrachte, ist ein weiteres positives Beispiel dafür, dass die Integration erfolgreich umgesetzt wurde. Obwohl die Integration erst im September 2009 erfolgte, konnte damit das neue Geschäftsfeld schon einen positiven Beitrag zum Ergebnis abliefern.

Strategische Weichenstellungen im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgt

Der wichtigste Schritt im letzten Geschäftsjahr war die Übernahme des bisher externen Immobilien Asset Managers. Damit haben wir nicht nur Ihr Unternehmen größer gemacht, sondern zugleich künftiges Wachstum in den Konzern geholt, Liquidität gestärkt und Immobilien-Know-How in die Gruppe integriert. Die Integration des Immobilien Asset Managers hat die Voraussetzungen geschaffen, um im laufenden Geschäftsjahr die Umwandlung der MAGNAT in eine Aktiengesellschaft (AG) umzusetzen.

Die deutlich verbesserte Corporate-Governance-Struktur sowie die deutlich höhere Marktkapitalisierung, die sich aus der Integration ergibt, werden im dritten Quartal, also nach Billigung des Wertpapierprospektes und nach erfolgreicher Umwandlung, eine neue Basis für die Investorenansprache und damit einen neuen Impuls für die MAGNAT Aktie bringen.

Erfolgreich abgeschlossen wurde auch die operative Integration der neuen Gesellschaften in die MAGNAT Markenfamilie. Seit April 2010 tritt das Unternehmen nun unter der Dachmarke „MAGNAT Real Estate“ auf. Die neue Dachmarke steht sowohl nach außen als auch nach innen für Transparenz, klare Strukturen und einen gruppenübergreifenden, professionellen Leistungsanspruch.

Fokus auf Weiterentwicklung des Geschäftsmodells

Unser Augenmerk liegt nun in der Weiterentwicklung des Geschäftsmodells unserer Immobilien-Asset-Management-Gesellschaften in Frankfurt und Wien. Wir haben damit begonnen, verstärkt Immobilien Asset Management für Dritte anzubieten. Darüber hinaus werden wir in Wien verstärkt Bauherrenmodelle umsetzen.

Dass wir bereits kurz nach Beginn der Krise begonnen haben, unser Engagement in besonders risikobehafteten Staaten Osteuropas zu reduzieren, erwies sich als richtig. Nun sind einige Länder im osteuropäischen Raum dabei, langsam auf einen Wachstumskurs zurückzukehren. Davon wird auch die MAGNAT mittelfristig profitieren. Allerdings sind wir inzwischen kein Unternehmen mehr, das vor allem auf Osteuropa setzt. Wir sind auch in unseren Heimatmärkten stark engagiert und nutzen die soliden und inzwischen wieder relativ hohen Renditemöglichkeiten, die sich in Deutschland und Österreich bieten. Wir wagten diesen "Strategieschwenk" und waren dadurch von einem Absturz in Osteuropa sehr viel weniger betroffen.

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der Geschäftsführung
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Vorwort der Geschäftsführung

Bericht des Aufsichtsrats
Corporate Governance
Investor Relations
MAGNAT Asset Management
Unsere Zielmärkte
Interview

Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben im letzten Jahr die MAGNAT grundlegend umstrukturiert, doch es bleibt natürlich noch viel zu tun. Unser Geschäftsjahr 2010/2011 steht unter dem Zeichen der konsequenten Weiterentwicklung des Geschäftsbereiches „Immobilien Asset Management“. Wir werden Investitionsmöglichkeiten vor allem im Euroraum suchen und zwar gleichermaßen auf Portfolioebene als auch auf Unternehmensebene.

Ein schwieriges und intensives Geschäftsjahr liegt hinter uns. Trotz einiger optimistischer Prognosen können wir nicht exakt vorhersagen, welche Entwicklung die Märkte nehmen werden. Wir haben jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr unsere Hausaufgaben gemacht und somit die Grundlagen für die Weiterentwicklung der MAGNAT gelegt. Für die kommenden Jahre haben wir uns ehrgeizige Ziele gesetzt. Bitte schenken Sie uns auch im neuen Geschäftsjahr Ihr Vertrauen.

Wir sind zuversichtlich, dieses Vertrauen mit Berichten über erfreuliche operative Fortschritte und verbesserte Ergebnisse rechtfertigen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Jan Oliver Rüster (CEO)



Jürgen Georg Faè (CFO)



ANDREAS LANGE
FRIEDRICH LIND
DR. CARSTEN STROHDEICHER
PROF. DR. WERNER SCHAFFER
DR. CHRISTOPH JEANNÉE
DR. MARC-MILO LUBE
Aufsichtsrat (v.l.n.r.)



PROF. DR. WERNER SCHAFFER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2009/2010 hat die MAGNAT vor große Herausforderungen gestellt. Die Finanzmarktkrise und in der Folge die hohen Staatsverschuldungen haben die reale Wirtschaft über das gesamte Geschäftsjahr der MAGNAT negativ beeinflusst und tiefe Spuren auch im Geschäft der MAGNAT hinterlassen. Die Geschwindigkeit des Abschwunges war beispiellos in der jüngeren Vergangenheit und lassen die „Dot.com Krise“ Anfang des Jahrtausends in ihrer Dimension nahezu verblassen.

Die Bewältigung der Krise und die gleichzeitig umfassende Neustrukturierung der MAGNAT haben die Geschäftsführung und die Mitarbeiter des MAGNAT Konzerns in hohem Maße gefordert. Der Aufsichtsrat spricht dafür der Geschäftsführung und den Mitarbeitern seinen besonderen Dank aus.

Der Aufsichtsrat der MAGNAT hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009/2010 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT regelmäßig überwacht und in diesem Rahmen die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft und wesentliche Einzelmaßnahmen beratend begleitet.

Hierzu hat sich der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung in fünf Sitzungen ausführlich durch schriftliche und mündliche Berichte über die Geschäftspolitik, die Geschäftslage- und -entwicklung, die Rentabilität sowie die Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Liquiditäts- und Personalplanung der Gesellschaft sowie über Abweichungen des Geschäftsverlaufes unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat die Berichte der Geschäftsführung eingehend diskutiert und die Perspektiven des Unternehmens erörtert. Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen ließ sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates regelmäßig telefonisch und persönlich von der Geschäftsführung über die aktuelle

Entwicklung der Gesellschaft und wesentliche Geschäftsvorfälle informieren. In Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat stets frühzeitig eingebunden. Sofern zu Einzelmaßnahmen des Vorstandes, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, Entscheidungen des Aufsichtsrates erforderlich waren, haben wir darüber Beschluss gefasst.

Ein besonderer Schwerpunkt der Überwachungstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2009/2010 bei der Beurteilung der aktuellen Geschäftslage der MAGNAT, die im gesamten Geschäftsjahr durch die Auswirkungen der Krise geprägt war, die Genehmigung von Investments in Immobilien und Desinvestments aus Immobilien und Immobilienprojekten, die Überwachung der bestehenden Investments und des Risikomanagementsystems und die Überwachung und Beratung zur Integration des bisherigen externen Asset Manager R-QUADRAT Immobilien GmbH durch Sachkapitalerhöhung.

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Jahr 2009 intensiv mit den von der MAGNAT praktizierten Corporate Governance Standards und den kapitalmarkt- und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland befasst. Hierzu gehört vor allem der überarbeitete Deutsche Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 und das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz.

Der Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2009/2010 liegt als Teil diesem Geschäftsbericht bei, die Entsprechenserklärung wurde den Aktionären zeitgleich dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats:

- _____ Prof. Dr. Werner Schaffer
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

- _____ Dr. Carsten Strohdeicher
(Stellvertreter des Vorsitzenden)

- _____ Dr. Christoph Jeannée

- _____ Andreas Lange (seit 10. Dezember 2009)

- _____ Friedrich Lind (seit 10. Dezember 2009)

- _____ Dr. Marc-Milo Lube (seit 10. Dezember 2009)

Jahres- und Konzernabschluss zum 31.03.2010

Der Jahresabschluss der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA und der Lagebericht wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht wurden nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach §315a Abs. 1 HGB anzuwenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Als Abschlussprüfer wurde von der Hauptversammlung die KPMG Deutsche Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, Niederlassung Frankfurt am Main, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss und Lagebericht der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Lagebericht und der Konzernlagebericht sind dem Aufsichtsrat zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers rechtzeitig vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss mit den entsprechenden Lageberichten sorgfältig geprüft und die jeweiligen Ergebnisse des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Bei der Bilanzsitzung am 28. Juli 2010 wurden insbesondere der Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Lagebericht sowie der Konzernlagebericht erörtert. An dieser Sitzung hat auch der Abschlussprüfer teilgenommen und über die Prüfung berichtet.

Der Aufsichtsrat hat keine Einwände zu erheben und billigt den von der Geschäftsleitung aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat schlägt daher vor – den Jahresabschluss der Hauptversammlung zur Feststellung vorzulegen.

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der Geschäftsführung
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Vorwort der Geschäftsführung

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance
Investor Relations
MAGNAT Asset Management
Unsere Zielmärkte
Interview

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der MAGNAT für ihr Engagement sowie die konstruktive Arbeit im Geschäftsjahr 2009/2010.

Frankfurt am Main, im Juli 2010



Prof. Dr. Werner Schaffer
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



MEERA RAMAKRISHNAN
Leiterin Corporate Legal Department

CORPORATE GOVERNANCE

I. Generelles zur Corporate Governance

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA („MAGNAT“) ist ein transparentes Unternehmen mit der Zielsetzung, nachhaltigen Mehrwert für die Anteilseigner zu schaffen. Daher bilden die Prinzipien der Corporate Governance für die MAGNAT einen Orientierungsrahmen für eine verantwortungsvolle und auf den Unternehmenserfolg ausgerichtete Unternehmensführung. Transparenz hat für uns einen hohen Stellenwert und zwar gleichermaßen in der Unternehmensführung wie in der Kommunikation. Deshalb kommunizieren wir regelmäßig und aktuell über die Lage unseres Unternehmens sowie über wesentliche geschäftliche Veränderungen. Auf Basis der rechtlichen und unternehmensspezifischen Rahmenbedingungen für die Führung eines börsennotierten Unternehmens arbeiten wir stets daran, das Vertrauen in der Kontrolle und in die Leitung der Gesellschaft zu fördern.

Wir informieren im Wesentlichen über unsere Quartals- und Geschäftsberichte, Pressemitteilungen sowie über Veranstaltungen mit Finanzanalysten im In- und Ausland. Über unseren Finanzkalender informieren wir frühzeitig über die Termine unserer regelmäßigen Berichterstattung. Neben der Regelpublizität veröffentlichen wir über Ad-hoc-Mitteilungen Umstände, die den Börsenkurs unserer Gesellschaft erheblich beeinflussen können. Unsere Homepage, die unter der klaren Vorgabe der Aktualität und Transparenz steht, dokumentiert, dass für die MAGNAT Corporate Governance nicht nur in der Theorie ein Thema ist.

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex verabschiedet und zuletzt am 18. Juni 2009 Änderungen und Ergänzungen einzelner Empfehlungen und Anregungen beschlossen. Die MAGNAT begrüßt den von der Regierungskommission vorgelegten Corporate Governance Kodex.

II. Gemeinsamer Bericht der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex idF vom 18. Juni 2009

Im Sinne möglichst großer Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit mit den entsprechenden Verhältnissen anderer Unternehmen hat die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA nach eingehender Prüfung entschieden, den Corporate Governance Kodex (in der Fassung vom 18. Juni 2009) sinngemäß auch auf eine Kommanditgesellschaft auf Aktien anzuwenden und somit auf einen ebenfalls zulässigen eigenen Kodex zu verzichten. Im Rahmen der Corporate Governance der MAGNAT wurde den Empfehlungen sowie Anregungen der Kodex-Kommission zur Unternehmensleitung und –überwachung bereits in der Vergangenheit und wird in der Zukunft bei sinnge-mäßer Anwendung mit wenigen Ausnahmen entsprochen.

a. Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Als börsennotierte deutsche Kommanditgesellschaft auf Aktien („KGaA“) wird die Unternehmensführung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in erster Linie durch das Aktiengesetz, die weiteren gesetzlichen Bestimmungen des Handels- und Gesellschaftsrechts sowie durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Im deutschen Aktienrecht gilt das so genannte „Duale Führungssystem“, d.h. es besteht eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan der Gesellschaft und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan. Allerdings arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat im Unternehmensinteresse eng zusammen. Bei der MAGNAT handelt es sich um eine KGaA, die im Vergleich zu einer Aktiengesellschaft Besonderheiten aufweist:

Es handelt sich bei der KGaA um eine Organisationsverfassung, in der Elemente einer Personengesellschaft mit Elementen einer Kapitalgesellschaft vermischt werden. Dies hat wiederum zur Folge, dass die Hauptversammlung nur sehr beschränkten Einfluss auf die Geschäftsführung hat.

Während bei einer Aktiengesellschaft dem Aufsichtsrat die Funktion zukommt, den Vorstand zu bestellen und abzurufen, ist dies bei der Kommanditgesellschaft auf Aktien nicht der Fall. Die Geschäftsführung bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin – hier die MAGNAT Management GmbH – ausgeführt. Die Mitglieder der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin werden grundsätzlich nicht durch den Aufsichtsrat bestellt. Die Bestellung der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin erfolgt stattdessen nach den für die jeweilige Rechtsform der persönlich haftenden Gesellschafterin geltenden Regelungen. Da es sich bei der MAGNAT Management GmbH um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung handelt, wird die Geschäftsführung dort durch deren Gesellschafterversammlung bestellt und abgerufen. Die Kontrolle über die Besetzung der Geschäftsführung bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien haben somit letztlich die Gesellschafter der persönlich haftenden Gesellschafterin. Da sämtliche Geschäftsanteile an der MAGNAT Management GmbH im Zuge einer Umstrukturierung an die MAGNAT abgetreten wurden, hat die Hauptversammlung am 29. Oktober 2009 unter anderem eine Satzungsänderung beschlossen, wonach die Gesellschafterrechte der MAGNAT bei der MAGNAT Management GmbH durch den Aufsichtsrat wahrgenommen werden. Die Bestellung und die Abberufung der Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin obliegt daher dem Aufsichtsrat der MAGNAT. Diese Satzungsänderung ist am 09. Dezember 2009 in das Handelsregister der MAGNAT eingetragen worden.

Die **Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin** leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und ist dabei dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung des Unternehmens verpflichtet. Es gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d. h. die einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Unternehmensführung und Strategie. Die Strategie wird in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt. Außergewöhnliche Geschäfte, die in der Satzung der MAGNAT beschrieben sind, bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Die Geschäftsleitung der MAGNAT besteht aktuell aus zwei Mitgliedern:

— Jürgen Georg Faè
geb. am 18.08.1968
In der Geschäftsleitung seit: 2008

— Jan Oliver Rüster
geb. am 17.09.1968
In der Geschäftsleitung seit: 2006

Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin hat den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements zu informieren. Diese Information erfolgt regelmäßig im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen, von denen mindestens zwei im Kalenderhalbjahr stattfinden. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Herr Prof. Dr. Werner Schaffer ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates. Über die Geschäftsentwick-

lung, die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und über die Entscheidungen, die der Aufsichtsrat getroffen hat, wird regelmäßig im Rahmen des Jahresabschlusses und des dort veröffentlichten Berichtes des Aufsichtsrats und Lagebericht der Gesellschaft berichtet.

Der Aufsichtsrat überwacht die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin und berät diese bei der Leitung des Unternehmens. Die Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin ist in der Satzung geregelt. Was die Besetzung und Vergütung der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin anbelangt, so gilt Folgendes: Anders als bei einer Aktiengesellschaft, wird die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin grundsätzlich nicht vom Aufsichtsrat bestellt und entlassen. Ebenso wenig beschließt er über das Vergütungssystem für die Mitglieder der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin oder setzt die jeweilige Gesamtvergütung fest. Dies erfolgt nach Maßgabe der für die Rechtsform der persönlich haftenden Gesellschafterin geltenden gesetzlichen Regelungen, also hier des GmbH-Rechts. Mit Eintragung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 über die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte der MAGNAT bei der MAGNAT Management GmbH in das Handelsregister der Gesellschaft am 09. Dezember 2009, obliegt es bei der MAGNAT seitdem nunmehr dem Aufsichtsrat, in einer Gesellschafterversammlung der MAGNAT Management GmbH über die Bestellung und Entlassung der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie über die Geschäftsführungsvergütung zu entscheiden. Insoweit ist das Kompetenzgefüge bei der MAGNAT im Hinblick auf die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer einer Aktiengesellschaft ähnlich.

Der Aufsichtsrat ist nach der Satzung mit 6 Mitgliedern besetzt.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- _____ Prof. Dr. Werner Schaffer, Vorsitzender
- _____ Dr. Carsten Strohdeicher, stv. Vorsitzender
- _____ Dr. Christoph Jeannée
- _____ Dr. Marc-Milo Lube
- _____ Friedrich Lind
- _____ Andreas Lange

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über etwaige Risiken unterrichtet, diese Unterrichtung findet mindestens ein Mal jährlich in schriftlicher Form statt. Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin greift im Rahmen dieser Berichterstattung auf das in der ganzen MAGNAT Unternehmensgruppe geltende Risikomanagementsystem zurück. Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts ist. Ausschüsse hat der Aufsichtsrat nicht gebildet.

Den genauen Bericht des Aufsichtsrates können Sie den Seiten 11 bis 13 dieses Geschäftsberichtes entnehmen.

Beziehungen zu den Aktionären

Die Aktionäre üben in der Hauptversammlung ihre Rechte gegenüber der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates und beschließt über die Entlastung der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates. Die Hauptversammlung, in der Geschäftsleitung und Aufsichtsrat Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegen, findet jährlich statt. Bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung gilt „one share, one vote“. Jeder Aktionär ist berechtigt an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen.

Viermal jährlich berichtet die Gesellschaft den Aktionären und der Öffentlichkeit über die Geschäftsentwicklung sowie Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens. Darüber hinaus wird durch Corporate News oder Medienaktivitäten die Öffentlichkeit über Aktivitäten der Gesellschaft informiert. Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden als Ad hoc - Meldungen publiziert. Die MAGNAT orientiert sich in der Kommunikation an dem auf der Unternehmenshomepage einsehbaren Finanzkalender.

b. Entsprechenserklärung gemäß §161 AktG

Entsprechenserklärung gemäß §161 AktG

Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin (MAGNAT Management GmbH) und der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (nachfolgend auch die „Gesellschaft“) erklären hiermit, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der

Fassung vom 18. Juni 2009 im Geschäftsjahr 2009/10 entsprochen wurde und künftig entsprochen wird, abgesehen von folgenden Abweichungen, die teilweise durch rechtsformspezifische Besonderheiten der KGaA (Die Hauptversammlung hat am 29. Oktober 2009 die Umwandlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in eine Aktiengesellschaft beschlossen. Sobald die formwechselnde Umwandlung durchgeführt ist, wird die Gesellschaft eine neue Entsprechungserklärung abgeben.) und deren Gestaltung in der Satzung bedingt sind und legen wie folgt dar, welche Empfehlungen nicht angewendet werden oder wurden.

Abschnitt 1

Der Präambel wird sinngemäß entsprochen.

Abschnitt 2

Den Empfehlungen wird sinngemäß entsprochen.

Abschnitt 3

Den Empfehlungen wird mehrheitlich sinngemäß entsprochen. Ein Selbstbehalt bei der D&O Versicherung gemäß Ziffer 3.8 ist für den Vorstand seit dem 1. April 2010 vereinbart, für den Aufsichtsrat nicht vorgesehen.

Abschnitt 4

Aufgrund ihrer Rechtsform als Kommanditgesellschaft auf Aktien, deren Geschäftsführung durch eine Komplementärgesellschaft wahrgenommen wird, kann den Empfehlungen des Abschnitts 4 nicht wortgemäß entsprochen werden. Den Empfehlungen des Abschnitts 4 wird allerdings sinngemäß entsprochen, mit Ausnahme von Ziffer 4.2.1 (für die Geschäftsführung ist keine Geschäftsordnung vorhanden), Ziffer 4.2.3 (Vergütungsregelung der Geschäftsführung sieht ausschließlich einen fixen Bestandteil vor – die Vergütung der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der Geschäftsführung
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Vorwort der Geschäftsführung
Bericht des Aufsichtsrats
Corporate Governance
Investor Relations
Wertschöpfung und Strategie
Unsere Zielmärkte
Interview

ist in §8 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft geregelt) und Ziffer 4.3.1 (die Komplementärin, ihre Geschäftsführer und Gesellschafter sind gemäß §8 Abs. 3 der Satzung vom Wettbewerbsverbot in §284 AktG befreit) sowie 4.3.5. (die Aufnahme von Nebentätigkeiten durch die geschäftsführende Komplementärgesellschaft bedarf nicht der Zustimmung des Aufsichtsrats.) Zu Einzelheiten der Vergütung siehe auch den Vergütungsbericht im Lagebericht.

Abschnitt 5

Ebenso wie Abschnitt 4 kann den Empfehlungen des Abschnitts 5 nur sinngemäß entsprochen werden, mit Ausnahme der Ziffer 5.1.3 (der Aufsichtsrat hat sich keine Geschäftsordnung gegeben), Ziffer 5.3. (der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich aus 6 Mitgliedern zusammen; würde aus diesem Gremium ein noch kleinerer Ausschuss gebildet, so bestünde die Gefahr, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde; daher erscheint die Befassung im Aufsichtsratsplenium vorzugswürdig) und Ziffer 5.4.6 (die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine erfolgsorientierte Vergütung).

Abschnitt 6

Den Empfehlungen des Abschnitts 6 wird sinngemäß entsprochen.

Abschnitt 7

Den Empfehlungen des Abschnitts 7 wird sinngemäß entsprochen, mit Ausnahme der Ziffer 7.1.2. (die Gesellschaft orientiert sich bis auf weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen, wird sich aber durch eine laufenden Verbesserung der Prozesse und des Reportings bemühen, sich in Zukunft an den kürzeren Fristen des Corporate Governance Kodex zu orientieren).

Die vorstehenden Erklärungen werden den Aktionären

durch die Aufnahme in den Geschäftsbericht 2009/10 sowie durch die unmittelbare Wiedergabe auf der Homepage www.magnat-reop.com zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, im Juni 2010
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Für den Aufsichtsrat

Prof. Dr. Werner Schaffer

Für die Geschäftsführung

Jan Oliver Rüster, Jürgen Georg Faè



MICHAELA HAIDER
Junior Marketing Manager

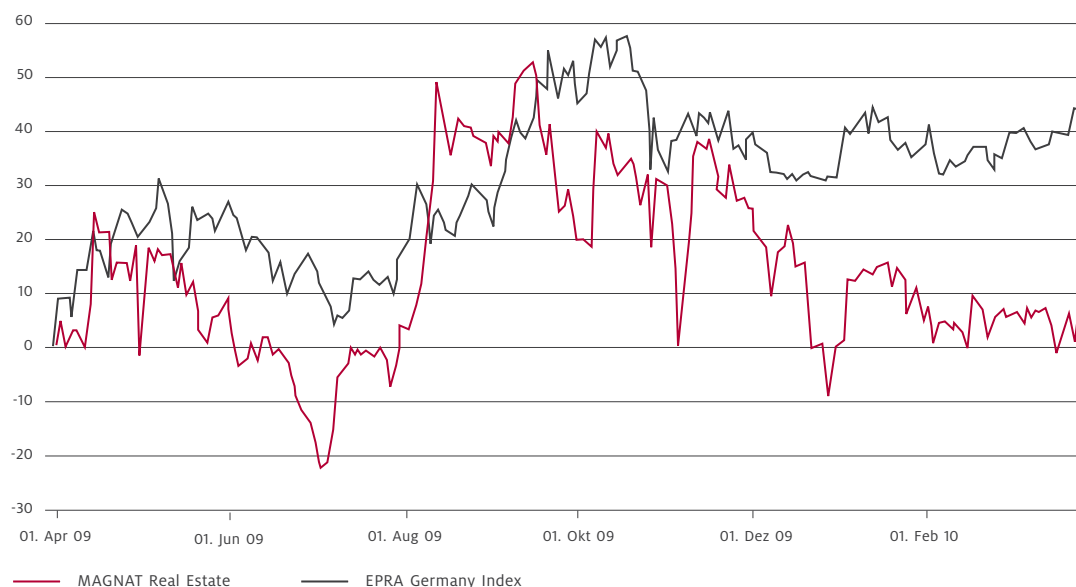
MAGNAT AM KAPITALMARKT / INVESTOR RELATIONS

Nach dem heftigen Einbruch im Vorjahr kam es im Geschäftsjahr 2009/2010 zu einer Erholung an den Aktienmärkten. Die angesichts des deutlichen Rückgangs der wirtschaftlichen Aktivität ergriffenen massiven Lockerungsmaßnahmen der Notenbanken sowie die staatlichen Konjunkturprogramme begannen sukzessive zu greifen. Der Deutsche Aktienindex, DAX, in dem die 30 größten deutschen Titel vertreten sind, gewann von Ende März 2009 bis Ende März 2010 rund 50 Prozent an Wert. Doch nicht nur die Standardwerte, auch kleinere Titel konnten sich verbessern.

Das Segment der Immobilienaktien erholte sich ebenfalls zumindest teilweise von den Verlusten des vorangegangenen Geschäftsjahres. Der Deutsche Immobilienindex (DIMAX), in dem auch die MAGNAT-Aktie vertreten ist, verbesserte sich von Ende März 2009 bis Ende März 2010 um rund 40 Prozent. Der EPRA Germany Index legte in diesem Zeitraum 65 Prozent zu, während der europäische Immobilienindex GPR 250 Property Share Index Europe 74,7 Prozent gewann. In diesem Umfeld konnte auch die MAGNAT-Aktie zulegen. Allerdings betrug der Kursgewinn im Geschäftsjahr 2009/2010 lediglich 5,9 Prozent und blieb damit gegenüber den genannten Immobilienindices klar zurück.

Nach einer Notierung von EUR 3,40 (Kurse jeweils Xetra) Ende März 2009 (um die Kapitalherabsetzung bereinigt), rutschte die MAGNAT-Aktie im Jahresverlauf bis auf ein Tief von EUR 2,66 ab. Nach Bekanntgabe der geplanten Internalisierung des Asset Managements und des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft kletterte der Kurs der Aktie bis auf das Jahreshoch von EUR 5,12. Den März 2010 beendete die MAGNAT-Aktie dann mit einer Notiz von EUR 3,60. Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 2009/2010 an allen deutschen Börsen 9.471 MAGNAT-Aktien am Tag gehandelt. Mit 6.633 Aktien am Tag entfiel der Großteil der Umsätze dabei auf das elektronische Handelssystem Xetra. Enge Geld-Brief-Spannen bei der MAGNAT-Aktie gewährleistet als Designated Sponsor die Close Brothers Seydler AG.

Vom 29. auf den 30. April 2009 wurde die von der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Februar 2009 mit über 99 Prozent der Stimmen beschlossene ordentliche Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 umgesetzt. Die MAGNAT-Aktionäre erhielten für jeweils 10 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie eine neue konvertierte Stückaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zugebucht.



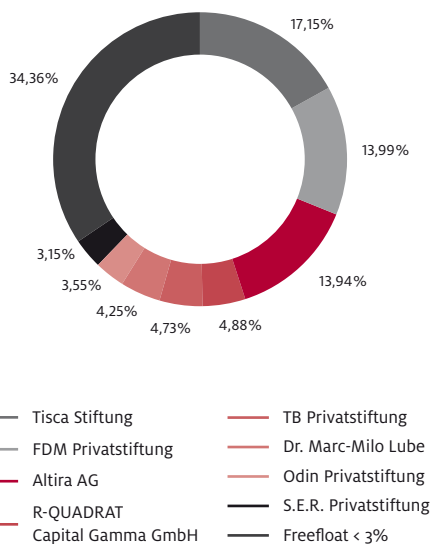
Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Anzahl Aktien	13.894.651
Ticker / ISIN	M5RK / DE000A0XFSF0 / DE000A1CRPG1
WKN	A0XFSF0 / A1CRPGF
Bloomberg	M5RK
Reuters	M5RGK.DE
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
Index	DIMAX / C-DAX
Freefloat (Aktionäre < 3Prozent)	34,36%*

*nach Kenntnis der Gesellschaft, basierend auf Stimmrechtsmeldungen

	2009/2010	2008/2009
Anzahl der Aktien per 31.03.	13.894.651	52.900.000
Kurs Geschäftsjahresanfang	3,59	1,30
Kurs Geschäftsjahresende	3,60	0,34
Höchstkurs	5,12	1,24
Tiefstkurs	2,66	0,29
Marktkapitalisierung per 31.03.	50.020.744	17.986.000
Ergebnis je Aktie	-1,35	-1,17
NAV je Aktie	7,63	1,63
Kurs/Gewinn Verhältnis	-2,66	-2,83

Am 8. September 2009 wurde die Öffentlichkeit mit einer Ad-hoc-Mitteilung über die geplante Internalisierung des zuvor externen Asset Managements sowie den geplanten Formwechsel in eine Aktiengesellschaft informiert. Dazu wurde beschlossen, das Grundkapital gegen Sacheinlagen durch Ausgabe von rund 8,6 Millionen neuer Aktien auf

knapp EUR 13,9 Millionen zu erhöhen. Diese Maßnahmen wurden von der Hauptversammlung am 29. Oktober 2009 mit überwältigender Mehrheit von mehr als 99 Prozent der Stimmen verabschiedet. Nach diesen Maßnahmen stellt sich die neue Aktionärsstruktur wie folgt dar:



Die Kursentwicklung der MAGNAT-Aktie im Geschäftsjahr 2009/2010 stuft das Management der MAGNAT als unbefriedigend ein. Es wird alles daran setzen, dass die MAGNAT-Aktie absolut wieder deutlich an Wert gewinnt und im Branchenvergleich möglichst überdurchschnittlich abschneidet.

Die unbefriedigende Kursentwicklung dürfte auf mehrere Gründe zurückzuführen sein wie vor allem die zuletzt fehlende Profitabilität der Gesellschaft, die für institutionelle Anleger oftmals zu geringe Marktkapitalisierung sowie die von manchen Investoren wenig geschätzte Rechtsform einer KGaA. Die durch die Integration des Asset Managements entstandene neue MAGNAT ist mit Nachdruck dabei, diese Punkte zu lösen. Der durch die Finanz- und Wirtschaftskrise in Osteuropa entstandene Vertrauensschaden scheint sich langsam aber doch aufzulösen und zusammen mit dem integrierten Asset Management ist die MAGNAT gut aufgestellt, um wieder profitabel wachsen zu können. Hinzu kommt, dass die Umwandlung von einer KGaA in

eine AG im Spätsommer 2010 umgesetzt wird. Darüber hinaus zeichnet sich die neue MAGNAT, der durch die Internalisierung des Asset Managements entstandene integrierte Immobilienkonzern, durch eine deutlich erhöhte Aktienanzahl und Marktkapitalisierung aus.

Auch im Geschäftsjahr 2009/2010 hat MAGNAT intensiv mit Presse und Investoren kommuniziert. Research zu MAGNAT wurde von renommierten Häusern wie Close Brother Seydler und Silvia Quandt Research veröffentlicht. Großen Wert legt MAGNAT auf die Kommunikation mit Aktionären, institutionellen Investoren und Analysten. Auch im Geschäftsjahr 2009/2010 hat sich die Gesellschaft auf mehreren Kapitalmarktkonferenzen wie der Entry & General Standard Konferenz der Deutschen Börse AG in Frankfurt, der Close Brother Seydler Small & Mid Cap Conference sowie der DVFA Immobilienkonferenz präsentiert.

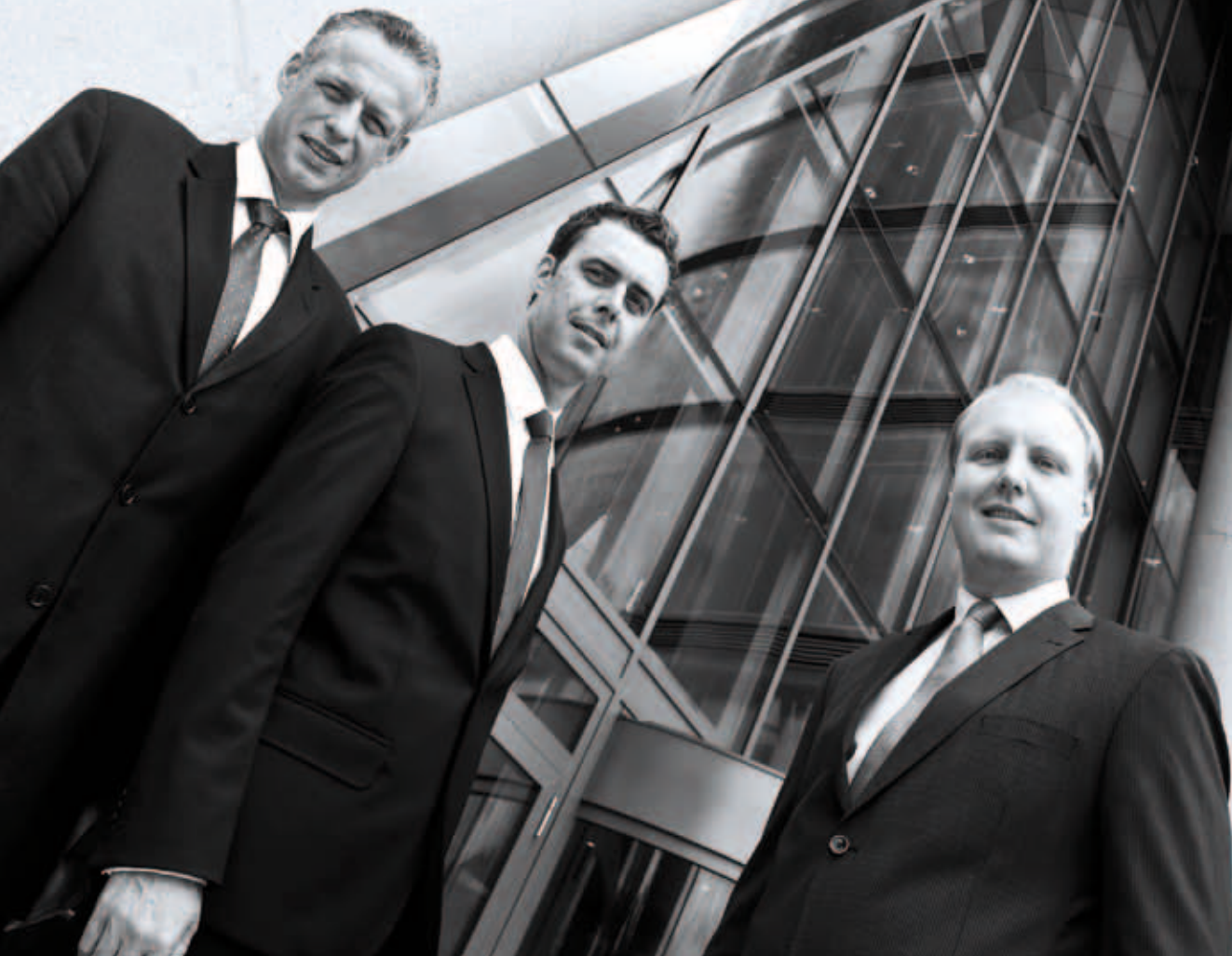
Nachdem die Investorenkommunikation im Geschäftsjahr 2008/2009, basierend auf den Empfehlungen der DVFA zu einer effektiven Finanzkommunikation, neu ausgerichtet wurde, hat die MAGNAT auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009/2010 die Kommunikation mit dem Kapitalmarkt weiter verbessert. Die Zwischenberichte der Gesellschaft wurden nach „Best-Practice“ Grundsätzen neu entwickelt, der Internetauftritt der Gesellschaft wurde modernisiert, und die Markenstrategie der Gesellschaft wurde vereinheitlicht. Die Teilnahme an Konferenzen und die Anzahl der Investoren-Roadshows wurde deutlich erhöht. Die kontinuierliche, transparente und aktive Kommunikation mit dem Kapitalmarkt ist die solide Basis, die dazu führen sollte, dass der Aktienkurs der MAGNAT bei verbesserten Marktbedingungen und der Reduktion der Osteuropa Resentiments eine bessere Performance ausweisen sollte.

Umfassende Informationen zur MAGNAT-Aktie sowie einen aktuellen Überblick über die wichtigsten Konferenzen und Finanztermine erhalten Aktionäre und Interessierte unter „Investor Relations“ auf der Website (www.magnat-reop.com).

ALFRED NOLL
Leiter Asset Management
MAGNAT-Gruppe

JÖRG WENZEL
Geschäftsführer MAGNAT Asset
Management Deutschland GmbH

SASCHA BECKER
Geschäftsführer MAGNAT Asset
Management Deutschland GmbH



MAGNAT ASSET MANAGEMENT

Durch die Integration des zuvor externen Asset Managers hat sich die MAGNAT zu einem integrierten Immobilienkonzern entwickelt, der auch Asset Management Dienstleistungen für Dritte anbietet. Als integrierter Asset Manager und Developer mit Fokus auf managementintensiven „Sondersituationen“ erbringen die neuen MAGNAT-Tochtergesellschaften MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, und MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH, Frankfurt, hochwertige Dienstleistungen rund um die Immobilie. Insgesamt verfügt das MAGNAT Asset Management Team über 30 Spezialisten in Frankfurt und Wien.

In den vergangenen Jahren wurden die Erwartungen vieler Immobilieninvestoren auch am deutschen und österreichischen Markt enttäuscht. Schwache Mieterstrukturen, hohe Fluktuation und steigende Leerstände waren Auslöser für eine schwache Performance. Mitunter kam es zu unvorhergesehenen Anstiegen von Instandhaltungsaufwendungen, oder geplante Mieterlöse und Ausschüttungen konnten nicht realisiert werden. Ein professionelles und lösungsorientiertes Asset Management wie das der MAGNAT kann hier Abhilfe schaffen.

Immobilien sind Investments, die, um Renditeerwartungen zu erfüllen, einer professionellen Betreuung durch Immobilienexperten bedürfen. Das MAGNAT Asset Management verfügt über ein hoch qualifiziertes Team, das nicht nur für das eigene Portfolio, sondern auch für Dritte Immobilienassets professionell managt. Dabei liegt der Fokus auf dem Management und der Entwicklung von Büro-, Hotel- und Wohnimmobilien.

Der Kunde bestimmt die Leistung

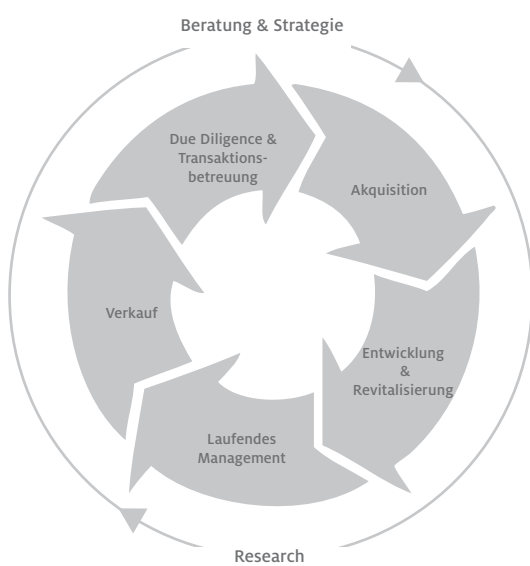
Die möglichen Probleme im Immobilienbestand eines Investors sind vielfältig. Aber auch die Potentiale sind sehr unterschiedlich. Aus diesem Grund erarbeitet das Asset Management mit dem Kunden durch eine genaue Analyse und unter Nutzung des breiten Dienstleistungsspektrums eine kundenspezifische Lösung. Zunächst muss geklärt werden, wie das Zielsystem und die generelle Strategie

des Investors aussehen. Hierbei gilt es auch, den ständigen Zielkonflikt zwischen Rendite, Risiko und Liquidität im Auge zu behalten und im Sinne des Kunden eine entsprechende Balance herzustellen.

Parallel dazu heißt es, die Immobilienbestände zu analysieren, um ein möglichst genaues Bild über den technischen und wirtschaftlichen Status quo sowie die sich daraus ergebenden Probleme und Potentiale zu bekommen. Erst dann können Strategie und daraus abgeleitete operative Maßnahmenpläne im Diskurs mit dem Kunden erarbeitet und implementiert werden. Ein Strategie- und Maßnahmenpapier liefert dann auch konkrete Antworten, welche Maßnahmen als erste in Angriff genommen werden müssen und wie mittel- und längerfristig die Wertreserven gehoben werden können. Ist eine Sanierung sinnvoll, und wenn ja, in welchem Umfang? Kann die Finanzierungsstruktur optimiert werden? Wie können die Bewirtschaftungskosten reduziert werden? Wie steht es um das Reporting? Wäre ein neuer Hausverwalter sinnvoll? Sollte über neue Marketingkanäle nachgedacht werden? Wie reduziere ich die hohen Leerstände und die Fluktuation?

Diese Fragen stellen einen Auszug dessen dar, auf die ein erfahrener Asset Manager nach eingehender Analyse Antworten parat haben sollte.

Der MAGNAT Asset Management Ansatz



Koordination von Planungs- und Bauleistungen

Zwei Punkte sind in diesem Zusammenhang besonders wichtig: Mieter- und Vermietungsmanagement sowie Sanierung inklusive Koordination von Planungs- und Bauleistungen. Eine zentrale Aufgabe des Asset Managements ist es, Zustand und Attraktivität der Objekte zu beurteilen und diese im wirtschaftlich sinnvollen Rahmen zu erhalten

beziehungsweise zu steigern. Manche Immobilien sind in einem bestimmten Zustand kaum vermietbar, so dass Sanierungsmaßnahmen unabdingbar scheinen. Gerade hier gilt es aber, das richtige Maß zu finden. Auch Immobilien mit einfachem Standard und in manchmal auch unterdurchschnittlichem Zustand können für Nutzer aufgrund des attraktiven Preisgefüges die erste Wahl sein und somit für Investoren hoch rentierliche Anlagen darstellen. Oft ist eine umfassende Sanierung also weder notwendig noch sinnvoll, weil mit vergleichsweise geringen Maßnahmen die Attraktivität einer Immobilie deutlich gesteigert werden kann.

Gleichwohl können durch Komplettsanierungen und Revitalisierungen häufig große Potentiale gehoben werden und heruntergekommene Immobilien wieder einer sinnvollen und rentierlichen Nutzung zugeführt werden.

Dieser Sachverhalt verdeutlicht die besondere Notwendigkeit der Projektentwicklungskompetenz bei erfolgreichen Asset Managern. Genauso wichtig: Ein professioneller Asset Manager wie die MAGNAT erarbeitet nicht nur, was zu tun ist, um die geplanten Wertsteigerungen zu realisieren. Er wählt leistungsfähige Baufirmen aus und koordiniert Planungs- und Bauleistungen. Nur so kann man gewährleisten, dass die Kosten der Maßnahmen im vorgegebenen Rahmen bleiben.

Vermietungsquote steigert Verkaufserlös

Eine entscheidende Größe für den Wert und den potentiellen Verkaufserlös einer Immobilie ist eine hohe und stabile Vermietungsquote. So gilt es bei vielen Portfolios durch ge-

zielte Maßnahmen die bestehenden Leerstände zu reduzieren und in für Nutzer und Investoren attraktive Standorte zu verwandeln. Dass dies eine außerordentlich herausfordernde Aufgabe sein kann, ist ein offenes Geheimnis. Allgemein stellen sich aber die Erfolge schnell ein, wenn die richtigen Maßnahmen ergriffen werden. Diese umfassen in der Regel neben umfangreichen Marketingaktionen zur Repositionierung, Neuvermietung und Mieterbindung beispielsweise auch punktuelle Sanierungen von Allgemeinerbereichen.

Die Erfolg versprechenden Maßnahmen zur Steigerung der Vermietungsquote sind natürlich von Objekt zu Objekt unterschiedlich. Doch verfügt ein professionelles Asset Management wie das der MAGNAT über die notwendige Immobilienerfahrung, um bei einem einzelnen Objekt zu erkennen, was zu tun ist. So gelang es der MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH beispielsweise, den Vermietungsstand im Wohnimmobilien-Portfolio Deutschland um rund 10 Prozentpunkte zu steigern und damit die Netto-Jahresmiete des Portfolios um mehr als 9 Prozent zu verbessern.

Workout Management sorgt für Immobilien Know-how

Das Dienstleistungsangebot im Asset Management umfasst bei der MAGNAT auch den Bereich Workout Management. Insbesondere hat die Finanz- und Wirtschaftskrise dazu geführt, dass Banken oder andere Investoren auf Immobilienbeständen sitzen, die sie eigentlich schnellstmöglich veräußern wollen. Hier kann das Asset Management umfassendes Know-how zur Verfügung stellen.

Erfolg in Wien mit Bauherrenmodellen

Die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, hat in den vergangenen 15 Jahren etliche Bauherrenmodelle erfolgreich initiiert und begleitet und baut dabei auf die jahrzehntelange Erfahrung seiner Führungskräfte in der Immobilienbranche. Hinzu kommen die genaue Kenntnis des österreichischen Immobilienmarkts und der wachsende Bedarf an Wohnraum im Großraum Wien.

Bei einem Bauherrenmodell schließen sich mehrere Investoren zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen und erwerben Anteile an einer Liegenschaft, um ein bestehendes Altgebäude zu sanieren oder einen Neubau zu errichten. Die Liegenschaften werden anschließend parzelliert und langfristig vermietet.

Im Mai 2010 hat die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, im 3. Wiener Bezirk in attraktiver Lage ein weiteres Objekt für ein Bauherrenmodell erworben. Nach der erfolgreichen Platzierung des Bauherrenmodells „Schuhmann-gasse“ (18. Bezirk) und dem Vertriebsstart zum Bauherrenmodell „Kastnergasse“ (17. Bezirk) ist das Projekt „Rennweg“ (3. Bezirk) das dritte in Umsetzung befindliche Bauherrenmodell. Die MAGNAT wird das attraktive Geschäftsfeld Bauherrenmodelle weiter forcieren.



DMITRI BECKER
Projektmanager Ukraine

UNSERE ZIELMÄRKTE

Im Jahr eins nach Lehman standen die Immobilienmärkte Osteuropas weiterhin im Zeichen der Finanzkrise. Vor dem Hintergrund eines angeschlagenen Bankensystems blieben Finanzierungen schwierig. Hinzu kommt, dass sich am Büromarkt aufgrund der regen Bautätigkeit vor der Krise und der durch den volkswirtschaftlichen Einbruch bedingten geringeren Nachfrage der Leerstand teilweise erhebliche erhöhte – und die Mieten sanken. Im Laufe des Jahres 2009 setzte jedoch eine Erholung der Wirtschaftstätigkeit ein, die zum Jahresanfang 2010 weiter ging. Diese wird sukzessive auch zu einer Stabilisierung an den Immobilienmärkten führen.

2009 hat sich gezeigt, dass zwischen den Immobilienmärkten Osteuropas erhebliche Unterschiede bestehen. Es gilt, diese Märkte nicht über einen „Kamm zu scheren“, sondern die einzelnen Länder individuell zu betrachten. So zeigte der polnische Immobilienmarkt ein hohes Maß an Stabilität, während das Nachbarland Ukraine wesentlich stärker von der Krise getroffen wurde.

Inzwischen beginnt sich Osteuropa von der Wirtschafts- und Finanzkrise zu erholen. Die wirtschaftliche Aktivität wächst wieder und dürfte in den kommenden Jahren gegenüber Westeuropa weiter aufholen. Vor diesem Hintergrund sind die Perspektiven für Osteuropas Immobilienmärkte mittelfristig als positiv einzustufen. Zumal in Osteuropa nur wenige Immobilien nach westlichen Standards bereits vorhanden sind. Und ein klarer Wunsch nach solchen Immobilien besteht.

Im Gegensatz zu Osteuropa entwickelten sich die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich erneut wesentlich stabiler. In diesen Ländern bestehen derzeit gute Chancen für Immobilieninvestments mit attraktiven Renditen.

Deutschland

Anders als an den Immobilienmärkten in West- und Osteuropa, war es in Deutschland in den Jahren vor der Krise nicht zu extremen Übertreibungen gekommen. Da das Preisniveau nicht überzogen war, kam es in der Krise auch nicht

zu einem massiven Preiseinbruch. Vielmehr präsentierte sich der deutsche Immobilienmarkt stabil und weist sogar steigende Mieten auf. Hinzu kommen die relativ günstigen Finanzierungsbedingungen, so dass sich der deutsche Immobilienmarkt für Investoren als attraktiv darstellt.

Trotz Krise zeigte sich laut BulwienGesa im Jahr 2009 erneut ein Anstieg von Mieten und Preisen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Mit insgesamt 1,0 Prozent stieg der Immobilienindex für Gesamtdeutschland zwar weniger als im Vorjahr, als ein Anstieg von 1,7 Prozent zu verzeichnen war, aber deutlich höher als zunächst erwartet. Dabei kam es bei Wohnimmobilien mit einem Anstieg der Mieten und Preise von 1,4 Prozent erneut zu einer deutlichen Steigerung, während Gewerbeimmobilien mit einem Plus von 0,3 Prozent nur leicht zulegten. Büromieten spiegelten die Krise deutlich wider und sanken um 1,7 Prozent. Hingegen kletterten auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt die Mieten im Neubau um 2,2 Prozent und die Mieten bei Wiedervermietung um 1,1 Prozent.

Für das Gesamtjahr 2010 erwarten die Experten von BulwienGesa für den deutschen Immobilienmarkt eine Fortsetzung der leichten Erholung von der Krise. Möglicherweise sei die Talsohle schon bald durchschritten. Für die Wohnungsmärkte erwartet BulwienGesa eine stabile Marktverfassung, während im gewerblichen Bereich im Einzelhandel und bei Büros von einem Rückgang der Mieten ausgegangen wird.

Insgesamt eröffnen Wohnimmobilien in Deutschland besondere Chancen. Grund ist die weiterhin völlig unzureichende Neubautätigkeit, die deutlich hinter dem Bedarf zurückbleibt. Für Investoren bieten sich am deutschen Markt weiterhin günstige Refinanzierungsbedingungen.

Österreich

Wie der deutsche, so zeichnet sich auch der österreichische Immobilienmarkt durch eine hohe Stabilität aus. Denn auch in Österreich war es vor der Krise zu keinen extremen Übertreibungen gekommen. Besondere Chancen eröffnen

sich auch hier im Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere gilt dies für die Hauptstadt Wien, wo eine wachsende Nachfrage auf ein begrenztes Angebot trifft. Auch in Österreich profitieren Investoren von den nach wie vor sehr günstigen Refinanzierungsbedingungen.

Ukraine

Mit am schwersten in Osteuropa war die Ukraine von der Wirtschafts- und Finanzkrise getroffen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel im Jahr 2009 um rund 15 Prozent und dürfte sich 2010 nur leicht erholen. In der Krise erwies sich vor allem die hohe Verschuldung im Ausland und in Fremdwährung als problematisch. Der Rückzug von Investoren und die Liquiditätsknappheit führten zu einem Rückgang der Immobilienpreise von 50 Prozent und mehr. Im Verlauf des Jahres 2009 stabilisierte sich zwar die wirtschaftliche Entwicklung. Jedoch ist es nach wie vor für Investoren schwierig, Finanzierungen für Immobilienprojekte zu erhalten.

Russland

Vor Beginn der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise hatte in Russland, insbesondere in Moskau, eine sehr rege Bautätigkeit eingesetzt. Vor diesem Hintergrund kam es am russischen Immobilienmarkt mit der Krise zu einem massiven Einbruch. So stieg vor allem in St. Petersburg und Moskau

der Leerstand bei Büroimmobilien deutlich an. Und die Spitzenmieten gaben in diesen Städten 2009 um bis zu 50 Prozent nach, berichtet Aberdeen Research. Doch hat auf dem ermäßigten Niveau inzwischen eine gewisse Stabilisierung eingesetzt. Analysten erwarten in Verbindung mit anhaltendem wirtschaftlichen Wachstum mittel- und langfristig wieder eine deutlich erhöhte Nachfrage. Kurzfristig dürfte der russische Immobilienmarkt allerdings eher schwierig bleiben.

Türkei

Aufgrund der relativ geringen Verflechtung der Türkei mit dem internationalen Finanzsektor, erwies sich der türkische Immobilienmarkt als stabil. Vor allem der Großraum Istanbul prosperiert und wächst weiter, was auch den dortigen Immobilienmarkt stützt. Insbesondere Wohnimmobilien sind in und um Istanbul gefragt. Auch die stabile Verfassung der türkischen Staatsfinanzen und die positiven Konjunkturaussichten eröffnen gute Chancen für Immobilieninvestments in der Türkei.

Polen

Innerhalb der CEE-Staaten (CEE = Central and Eastern Europe) stellt Polen ein Hort der Stabilität dar. Als einziges Land der EU wies Polen 2009 mit 1,7 Prozent ein positives BIP-Wachstum aus. Für das Gesamtjahr 2010 wird ein

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der Geschäftsführung
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Vorwort der Geschäftsführung
Bericht des Aufsichtsrats
Corporate Governance
Investor Relations
MAGNAT Asset Management
Unsere Zielmärkte
Interview

Wirtschaftswachstum von rund 2,5 Prozent erwartet. Vor diesem Hintergrund kam es in Polen 2009 nur zu geringen Rückgängen bei Mieten und Immobilienpreisen. Vor allem eröffnen die Stabilität und der gute Zustand der polnischen Wirtschaft weiterhin Chancen für Immobilieninvestoren.

Rumänien und Bulgarien

Beide Länder waren infolge hoher Verschuldung in Fremdwährungen massiv von der Finanzkrise betroffen. Die Finanzierungsbedingungen verschlechterten sich 2009 in beiden Ländern deutlich und sowohl die Mieten als auch die Immobilienpreise gingen zurück. Trotz Stabilisierungstendenzen bleibt die Lage an den jeweiligen Immobilienmärkten schwierig. Noch immer scheitern Investitionen an den Finanzierungsbedingungen.

Fokus auf Ballungszentren in den ausgewählten Wachstumsmärkten

Land	Region	Status/Strategie MAGNAT	Externe Experten-Einschätzung
Deutschland/ Österreich	Ballungs- zentren	Ausbau des bestehenden Portfolios	Die Mieten für fertig gestellte Wohnungen stiegen im vergangenen Jahr in den größeren Städten rund 2 bis 3 Prozent. Dies ist ein bemerkenswerter Trend angesichts der wirtschaftlichen Talfahrt und steigender Arbeitslosigkeit. Einflussfaktoren hierfür sind robuste Nachfrage nach Wohnraum in Stadtzentren und die anhaltend schwache Baukonjunktur im Wohnungsbausektor. Wir erwarten für 2010, dass Mieten für fertig gestellte Wohnungen weiterhin leicht steigen werden (DGHYP, Real Estate Market Germany, März 2010).
Polen	Breslau	Fertigstellung des Investments	Der polnische Wohnungsmarkt hat einen langen Weg der Stagnation hinter sich. Wir erwarten aber eine Erholung dieses Segmentes. Im Jahr 2010 sollte der Markt aufgrund wachsender Nachfrage nach Wohnimmobilien und auf Grund des Anstieges von Hypothekarkrediten profitieren. Steigende Preise werden nur dann erwartet, wenn das Angebot an Wohnimmobilien sinken wird. Wir gehen davon aus, dass sich eine Verringerung der Anzahl fertig gestellter Wohnungen in einem mittelfristigen Szenario einstellen wird. (Cushman & Wakefield, Polish Real Estate Market Report, Frühjahr 2010).
Ukraine	Kiew	Umwidmung der Projekte in Land Banking und/oder Planungsoptimierung	Die Development-Aktivitäten werden nicht vollständig eingestellt bleiben, aber die Anzahl der Aktivitäten wird noch weiter fallen, bevor sie wieder zunehmen. (...) Klasse A Immobilien werden die stärksten Mieterhöhungen ausweisen, bevor der restliche Immobilienmarkt auf den Trend aufspringt. (...) Mieten und Leerstand haben sich in Q4 2009 stabilisiert. Da die Leerstandsdaten im Jahr 2010 steigen werden, sollten sich die Mietpreise auf dem gegenwärtigen, niedrigen Niveau einpendeln. (CB Richard Ellis, Kyiv Offices, 2009).

Fokus auf Ballungszentren in den ausgewählten Wachstumsmärkten

Land	Region	Status/Strategie MAGNAT	Externe Experten-Einschätzung
Russland	Moskau	Verkauf des Russland-investments größtenteils abgeschlossen	Die staatlichen Finanzhilfen für das Banksystem haben den deutlichen Absturz der wirtschaftlichen Entwicklung abgebremst und stabilisiert. Wir gehen davon aus, dass die russische Wirtschaft im Jahr 2010 wieder auf den Wachstumskurs zurückkehrt. Diese Entwicklung sollte durch eine Kombination aus höheren Rohstoffpreisen und einer allmählichen Wiederherstellung der Außennachfrage unterstützt werden. Die Wirtschaft ist jedoch weiterhin stark abhängig von Öl- und Gasexporteinnahmen. (EBRD, Russia Economic overview, Mai 2010).
Türkei	Istanbul	Fortführung des erfolgreichen Investments	Im Jahr 2010 erwarten wir, dass Transaktionen im Segment Wohnimmobilien in gleicher Höhe wie in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres ausfallen. Im gegenwärtigen schwierigen Marktumfeld sind Projektfinanzierungen nur zu sehr unattraktiven Konditionen zu bekommen. Trotz dieser Einschränkungen beobachten wir, dass die meisten Entwickler weiterhin ihre geplanten Projekte in den größeren türkischen Städten fortsetzen. Dies ist ein Zeichen dafür, dass die Entwickler nach wie vor in der Lage sind, Wohnbauprojekte über Verkaufseinnahmen zu finanzieren. (Colliers International, Turkey, First Half 2010).
Bulgarien/ Rumänien	Sofia/ Bukarest	Developmentprojekte in Land Banking umgewidmet. Verkauf der Grundstücke.	Das Jahr 2010 wird durch steigende Leerstandsdaten und „Incentive-Packages“ wie mietfreie Monate charakterisiert sein. Das Angebot bleibt dabei auf Grund neuer Fertigstellungen im Wohnungsmarkt hoch. Mit sinkenden Mieten werden auf der Nachfrageseite positive Impulse zu spüren sein, da die verbesserten Mietkonditionen teilweise ausgenutzt werden könnten. (Cushman & Wakefield, Romania Office Snapshot, Spring 2010).



JÜRGEN GEORG FAË
CFO

JAN OLIVER RÜSTER
CEO



INTERVIEW

Jan Oliver Rüster, CEO, und Jürgen Georg Faè, CFO, MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Herr Rüster, für das Geschäftsjahr 2009/2010 weist die MAGNAT erneut tief rote Zahlen aus. Dieses Ergebnis kann doch nicht befriedigen?

Jan Oliver Rüster: Nein, keineswegs. Wir sind mit der neuen MAGNAT auf Profitabilität getrimmt und auf gutem Weg, diese zu erreichen. Auch wenn dies auf den ersten Blick vielleicht nicht zu erkennen ist, so sind wir doch auch im abgelaufenen Geschäftsjahr auf diesem Weg weiter vorangekommen. Wir werden in den kommenden Jahren beweisen, dass unser modifiziertes Geschäftsmodell ein nachhaltig profitables ist. Ich selbst halte ein größeres Aktienpaket an der MAGNAT und habe selbst großes Interesse, dass die MAGNAT möglichst profitabel arbeitet und der Aktienkurs steigt.

Aber ein Verlust von EUR 11,2 Millionen im abgelaufenen Geschäftsjahr deutet doch nicht auf eine Besserung hin?

Jan Oliver Rüster: Wir haben in unserem Investmentportfolio auf Basis aktueller Wertgutachten Abwertungen in Höhe von knapp EUR 11,8 Millionen vorgenommen, die zu einem Gutteil aus unseren Investments in der Ukraine resultieren. Operativ haben wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr verbessert. Durch die Integration unseres früher externen Asset Managers haben wir die Stabilität unseres Geschäftsmodells deutlich erhöht. Kurzum: Wir sind auf Kurs.

Der Sondereffekt trübt aber Ihre Bilanz?

Jürgen Georg Faè: Wir bilanzieren konservativ und halten daran fest. Bei den vorgenommenen Abschreibungen handelt es sich um unrealisierte Marktwertänderungen, die einen entsprechenden negativen Einfluss auf unser Ergebnis haben, aber die Liquidität nicht reduziert. Durch das

Jahresergebnis hat sich unser Net Asset Value (NAV) auf EUR 7,63 je Aktie verringert. Die besprochenen Sondereffekte hatten dabei einen negativen Einfluss von EUR 0,85 je Aktie. Die Bilanz weißt aber nach wie vor eine solide Eigenkapitalquote von über 63 Prozent auf.

Jan Oliver Rüster: Um den künftigen Wert der Investments in der Ukraine zu sichern, wurden diese zeitnah in das Segment „Land Banking“ überführt beziehungsweise Projektoptimierungen vorgenommen. Diese Projekte sind vollständig eigenkapitalfinanziert. Zu einem wirtschaftlich günstigeren Zeitpunkt werden diese Investments entweder weiter entwickelt oder aus dem Segment „Land Banking“ veräußert. Mittelfristig dürfte die derzeitige Neuordnung der politischen Strukturen in der Ukraine positive Effekte auf das wirtschaftliche Umfeld haben. Auch der nach wie vor substantielle Nachholbedarf sollte sich positiv auf die Investments der MAGNAT auswirken.

Sind für das laufende Geschäftsjahr noch Bereinigungen von Altlasten in Osteuropa zu erwarten?

Jürgen Georg Faè: Wie gesagt, wir bilanzieren konservativ, sind solide aufgestellt. Natürlich können wir letztendlich nie ausschließen, dass, wenn die Verhältnisse sich ändern, es zu Abwertungen von Investments kommen mag. Wahrscheinlicher ist allerdings, dass wir die Voraussetzungen geschaffen habe, um im laufenden Geschäftsjahr Veräußerungen erfolgreich umzusetzen.

Jan Oliver Rüster: Wir gehen davon aus, dass es in Osteuropa nach dem deutlichen Rückschlag und der anschließenden Stabilisierung langsam wieder aufwärts geht. Vor allem haben wir unser Geschäftsmodell erweitert und daher Grund, für 2010/2011 und die kommenden Jahre zuversichtlich zu sein.

**Noch einmal zum Geschäftsjahr 2009/2010:
Das Türkei-Portfolio entwickelt sich positiv.**

Jan Oliver Rüter: Nicht nur unser Türkei-Portfolio, auch unser Wohnportfolio in Deutschland entwickelt sich mit steigender Vermietungsquote ausgesprochen positiv. Im März 2010 flossen uns durch einen Teilverkauf unseres Türkei-Portfolios EUR 8,5 Millionen zu, was unsere Liquidität zusätzlich stärkt. Die Verzinsung (IRR) aus dem zugrunde liegenden Verkauf eines Grundstücks betrug rund 32 Prozent. Weitere gewinnbringende Verkäufe in der Türkei sind wahrscheinlich.

Mit der Integration ihres Asset Managers haben Sie im abgelaufenen Geschäftsjahr eine wichtige Weichenstellung vorgenommen. Was sind die Vorteile dieses Schritts?

Jan Oliver Rüter: Wir haben, übrigens mit einer Zustimmung von mehr als 99 Prozent unserer Aktionäre, unseren bisherigen externen Asset Manager, die frühere R-Quadrat, in die MAGNAT integriert. Gleichzeitig hat unsere Hauptversammlung die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft beschlossen. Durch die Internalisierung des Asset Managements müssen wir keine Fees mehr an einen externen Asset Manager zahlen. Vor allem haben wir dadurch unser Immobilien-Know-how markant gestärkt und sind operativ und strategisch wesentlich besser aufgestellt als zuvor.

Können Sie uns die Kernkompetenzen der neuen MAGNAT kurz schildern?

Jan Oliver Rüter: Wir sind ein Spezialist für lukrative Sondersituationen – Fachleute sprechen von „distressed real estate“ – und verfügen als integrierter Immobilienkonzern über das entsprechende Immobilien-Know-how. Wir haben die geografische Kompetenz sowohl in unseren Heimatmärkten Deutschland und Österreich sowie in vielen Ländern Osteuropas. Unsere besondere Expertise liegt darin, Opportunitäten zu nutzen. Dabei agieren wir breit diversifiziert, sowohl geografisch als auch von den Assetklassen (Hotel-, Büro- und Wohnimmobilien) her.

Inwieweit hat sich Ihr Geschäftsmodell in den vergangenen zwei Jahren verändert?

Jan Oliver Rüter: Durch die Integration unserer zuvor externen Asset-Management-Gesellschaften in Frankfurt und Wien sind wir operativ stärker und stabiler aufgestellt. Wir bieten jetzt auch Asset Management Dienstleistungen für Dritte an und werden mehr attraktive Bauherrenmodelle in Wien umsetzen. Wir bleiben ein Spezialist für lukrative Sondersituationen am Immobilienmarkt.

Hat sich Ihr geografischer Fokus verschoben – weg von Osteuropa?

Jan Oliver Rüter: Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat auch Osteuropa stark getroffen. Wir haben dort frühzeitig reagiert, indem wir Risiken gesenkt haben. Hätten wir dies nicht getan, stünden wir jetzt sehr viel schlechter da. Wir nutzen zunehmend Sondersituationen in unseren

Heimatmärkten Deutschland und Österreich, weil sich hier inzwischen wieder attraktive Renditen bieten. Das Chance-Risiko-Verhältnis stufen wir in Osteuropa derzeit als weniger attraktiv als hierzulande ein.

Lassen Sie uns nach vorne blicken:

Wie sind die Perspektiven für das laufende Geschäftsjahr?

Jan Oliver Rüter: Wir haben uns in der Krise behauptet und unsere Hausaufgaben gemacht. Wir verfügen über werthaltige und aussichtsreiche Immobilienportfolios. Zusätzlich werden wir mit Asset-Management-Dienstleistungen Erträge generieren. Insgesamt stehen die Chancen also gut, dass wir im laufenden Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis abschließen. In den kommenden Jahren werden wir zeigen, dass wir über ein nachhaltig profitables Geschäftsmodell verfügen.

Ihr Aktienkurs hat zwar im abgelaufenen Geschäftsjahr zugelegt, aber deutlich weniger als andere Immobilienwerte. Sind Sie damit zufrieden?

Jan Oliver Rüter: Keineswegs, wir stufen die Kursentwicklung der MAGNAT-Aktie als absolut unbefriedigend ein und sind mit unserer neuen Aufstellung dabei, die Gründe für diese Kursentwicklung abzarbeiten. So steht erstens die Umwandlung von der von Investoren wenig geschätzten Rechtsform KGaA in eine AG unmittelbar bevor. Zweitens werden wir für institutionelle Anleger mit einer höheren

Marktkapitalisierung ab Spätsommer 2010 attraktiver: dann dürfte das Wertpapierprospekt zu den neu ausgegebenen Aktien im Rahmen der Internalisierung des Asset Managements gebilligt sein. Drittens werden wir mit konkreten Zahlen unterlegen, dass wir über ein nachhaltig profitables Geschäftsmodell verfügen.

Herr Rüter, Sie halten eine größere Beteiligung an der MAGNAT und verfügen zudem über Optionen auf die MAGNAT-Aktie. Wie stehen Sie zu Ihrem Investment?

Jan Oliver Rüter: Ich bin ein persönlich engagierter Unternehmer und habe die gleichen Interessen wie unsere Aktionäre. Auf dem aktuellen Kursniveau werde ich keine einzige MAGNAT-Aktie verkaufen, sondern eher zukaufen. Die Optionen verfügen übrigens erst über einen inneren Wert, wenn der Kurs der MAGNAT-Aktie deutlich steigt. Davon gehe ich aus.

Vielen Dank für das Gespräch!

WOLFGANG PONES
Geschäftsführer MAGNAT Asset
Management GmbH / Leiter Finanzwesen

Konzernlagebericht

Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen	41
Angaben nach §289 Abs. 4 HGB bzw. §315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht	68
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	77
Nachtragsbericht	81
Risikobericht	81
Vergütungsbericht	85
Prognosebericht	87

KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2009 bis 31. März 2010

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009/2010 der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (MAGNAT), war die weltwirtschaftliche Entwicklung geprägt von der stärksten Rezession seit dem Ende des zweiten Weltkriegs. In nahezu allen Regionen ging das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) infolge der globalen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise zurück. Besonders stark reduzierte sich das BIP in den Industrieländern (-3,6 Prozent). Das globale Bruttoinlandsprodukt schrumpfte im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls spürbar (-2,3 Prozent). Dass der Wirtschaftseinbruch nicht noch deutlicher ausfiel, lag vor allem an den wiederkehrenden Wachstumsimpulsen aus Asien. Der asiatische Wirtschaftsraum war somit wesentlich dafür verantwortlich, dass nach dem Konjunkturereinbruch Ende 2008 die Weltwirtschaft im zweiten Halbjahr 2009 die Talsohle der Rezession durchschritt.

Im Jahr 2009 war die Entwicklung der Weltwirtschaft insbesondere durch den Einbruch des internationalen Handels und einen starken Rückgang der Güternachfrage gekennzeichnet. Die Rezession traf neben allen Industrieländern auch aufstrebende Schwellenländer. Auf Seiten der Industrieländer waren besonders exportabhängige Volkswirtschaften wie Deutschland betroffen. Mit Hilfe konzentrierter Aktionen seitens nationaler Notenbanken und Regierungen konnten die globalen Finanzmärkte teilweise stabilisiert werden. Ob diese Stabilisierung nachhaltig war, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht prognostizierbar. Insbesondere fiskalpolitische Maßnahmen in Form von Konjunkturprogrammen halfen, den Wirtschaftsabschwung im Verlauf des Jahres zu mildern. Dies konnte jedoch nicht verhindern, dass das Bruttoinlandsprodukt in der Europäischen Union im Jahr 2009 um 4,2 Prozent zurückging.

Reales Wirtschaftswachstum 2008 bis 2010



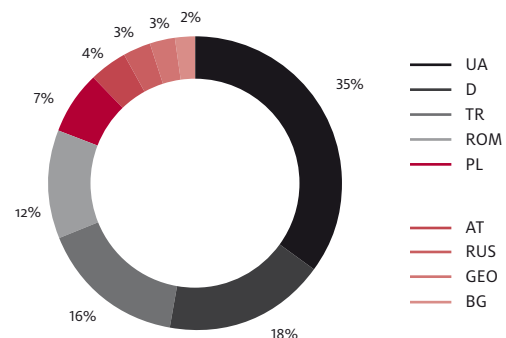
In einer Reihe von Industrieländern der Eurozone zeichnete sich bereits im ersten Quartal 2010 ein Aufholen der krisenbedingten Verluste beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) ab. Laut jüngster Meldungen des Eurostat hat sich die Eurozone zum Jahresbeginn aus der Stagnation gelöst. Das BIP stieg im Währungsraum zwischen Januar und März um 0,2 Prozent zum Vorquartal. Auch schuldengeplagte Länder wie Portugal und Spanien verbuchten Wachstum. Speziell Portugal konnte dabei mit einem Zuwachs von einem Prozent im Winterquartal wieder aufholen. Da die deutsche Wirtschaft weder im vierten Quartal 2009 noch im ersten Quartal 2010 stagnierte, rechnet eine Mehrheit der Ökonomen mit zwei Prozent Wachstum für das Gesamtjahr 2010.

Besonders interessante Daten lieferte die veröffentlichte Frühjahrprognose 2010 der EU-Kommission, die zeigte, dass die EU 27 (in der neben Großbritannien vor allem die neuen Mitglieder im Osten den entscheidenden Unterschied machen) wieder ein wenig schneller wächst als die Eurozone. Für Osteuropa bedeutet dies, dass die Region ihre frühere Rolle als Wachstumslokomotive Europas wieder aufzunehmen scheint. Allerdings gehen die Ökonomen davon aus, dass keines der Länder auch nur annähernd in der Lage sein wird, weder in 2010 noch in 2011 an die Wachstumsraten aus dem Jahr 2007 anzuschließen. Dies ist vor allem in der Tatsache begründet, dass in Ost- und Mitteleuropa ein kreditloser Aufschwung festzustellen ist. Gefährlich hoch ist und bleibt in der Region CEE/SEE die Arbeitslosigkeit.

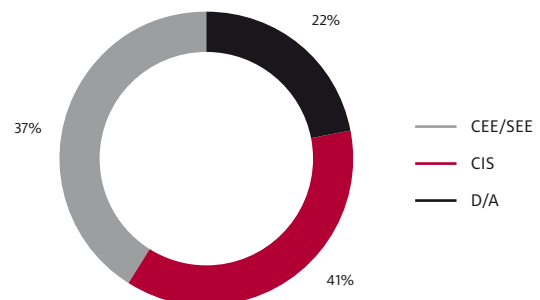
Dass die Region CEE/SEE sehr heterogen in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung ist, zeigen Länder wie Polen und Tschechien, die im Jahr 2009 mit ihrer wirtschaftlichen Robustheit deutlich herausragten. Während Ungarn, Rumänien, Lettland, Serbien, die Türkei und die Ukraine (CIS) zeitweise keinen Zugang mehr zu privaten Kapitalgebern fanden und deshalb Notkredite des Internationalen Währungsfonds (IWF) benötigten, haben Polen und Tschechien die Krise aus eigener Kraft gemeistert, und dies mit teilweise erstaunlichem BIP-Wachstum.

Um ein differenziertes Bild über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu geben, wird in weiterer Folge auf die einzelnen Regionen bzw. Portfolioländer der MAGNAT eingegangen. Die Verteilung des investierten Eigenkapitals nach Regionen und nach Ländern ist in nachstehender Grafik ersichtlich und zeigt die entsprechende Bedeutung der Länder im MAGNAT-Portfolio auf.

Verteilung investiertes Eigenkapital nach Ländern (in Prozent)



Verteilung investiertes Eigenkapital nach Regionen (in Prozent)



Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Nachtragsbericht

Risikobericht

Vergütungsbericht

Prognosebericht

1.2 Deutschland / Österreich (D/A)

Deutschland (D) Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit -4,9 Prozent war der Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Dies ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Der wirtschaftliche Einbruch in Deutschland fand hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009 statt. Im Jahresverlauf zeichnete sich jedoch eine leichte Stabilisierung der Wirtschaftsentwicklung auf niedrigem Niveau ab. Im Jahr 2008 war das BIP noch leicht um 1,3 Prozent, in 2007 um 2,5 Prozent und in 2006 sogar um 3,2 Prozent gestiegen.

Bemerkenswert im Jahr 2009 war, dass sowohl die Exporte als auch die Ausrüstungsinvestitionen stark einbrachen. Der Außenhandel, der in früheren Jahren ein wichtiger Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft war, bremste 2009 die wirtschaftliche Entwicklung. Während die Exporte preisbereinigt um 14,7 Prozent sanken, betrug der Rückgang bei den Importen nur 8,9 Prozent. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – hatte somit wie schon im Jahr 2008 einen negativen Wachstumsbeitrag zum BIP. Mit -3,4 Prozent fiel er 2009 allerdings deutlich stärker aus als 2008 (-0,3 Prozent). In Ausrüstungen wurde insgesamt um ein Fünftel weniger investiert als noch in 2008 (-20,0 Prozent). Die Investitionen in Bauten waren lediglich um 0,7 Prozent niedriger als im Vorjahr. Die einzigen positiven Impulse kamen 2009 von den Konsumausgaben: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,4 Prozent, die staatlichen sogar deutlich um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Inbesondere der Markt für Gewerbeimmobilien und die Büromieten wurden von der Wirtschaftskrise negativ beeinflusst. Das absolute Transaktionsvolumen im Bereich Gewerbeimmobilien sank dramatisch. In den sechs größten deutschen Bürozentren führte die schwache Nachfrage zu einer Mietpreisreduktion von über 5 Prozent in Premiumlagen. Die Analysten der DGHYP rechnen mit einem weiteren Verfall der Mietpreise im Jahr 2010. Erfreulich hingegen

entwickelten sich die Mietpreise im Segment Wohnen. Hier konnte in Städten wie Frankfurt am Main, Düsseldorf und Hamburg ein Anstieg zwischen 2 Prozent und 3 Prozent verzeichnet werden. Die Analysten von DGHYP gehen in diesen „guten“ Lagen von weiteren Mietpreissteigerungen oberhalb der Inflationsrate in 2010 aus.

Österreich (A) Österreich verzeichnete im Jahr 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 3,5 Prozent die stärkste Rezession seit Jahrzehnten. Im vierten Quartal 2009 zeichneten sich jedoch erste Erholungstendenzen ab. Das Wachstum der österreichischen Wirtschaft wurde im vierten Quartal 2009 von zwei Faktoren getrieben: Die österreichischen Unternehmen bauten ihre Lagerbestände, die sie im Verlauf der Krise abgebaut hatten, wieder auf. Darüber hinaus entwickelten sich die Exporte aufgrund der anziehenden internationalen Konjunktur dynamisch. Diese Entwicklung hielt in den ersten Monaten des Jahres 2010 an. Darauf deuten die Ergebnisse des auf LKW-Fahrleistungsdaten der ASFINAG basierenden OeNB-Exportindikatoren hin. Dabei profitieren die österreichischen Exporteure sowohl vom sinkenden Außenwert des Euro als auch von einer besseren Auftragslage. Die gesamten Auftragseingänge, die im Verlauf der Krise um rund 30 Prozent eingebrochen waren, haben mittlerweile die Hälfte dieses Rückgangs wieder wettmachen können. Zuletzt überraschten vor allem die Auslandsaufträge positiv.

Der private Konsum, der sich bisher – wenn auch mit niedrigen Wachstumsraten – relativ stabil entwickelte, wird in den nächsten Quartalen keine wesentliche Konjunkturstütze darstellen können. Die gestiegene Arbeitslosigkeit und die konjunkturell bedingt niedrigen Lohnabschlüsse für das Jahr 2010 sprechen laut österreichischer Nationalbank für eine schwache Konsumdynamik im ersten Halbjahr 2010.

Am Wiener Wohnungsmarkt sind hingegen keine relevanten Einbrüche festzustellen. Wohnungskäufer waren auf der Suche nach kleineren Wohnungen als alternative Anlagemöglichkeiten. Dabei haben sich in den letzten Monaten neue Kundenschichten wie vermögende Privatpersonen als

potenzielle Käufer erwiesen, die Wohnungen ankaufen, um Liquidität konservativ und sicher anzulegen. Dabei liegen laut Colliers International die gewünschten Renditen zwischen 4 Prozent und 6 Prozent, je nach Lage, Zustand und Entwicklungspotenzial. Durch die erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen musste ein zwischenzeitlicher Nachfrageeinbruch im Segment Hotelimmobilien verzeichnet werden. Insgesamt zeigte sich der österreichische Immobilienmarkt als äußerst robust und korrelierte damit ähnlich zum deutschen Immobilienmarkt.

1.3 Zentral- und Osteuropa (CEE) und Südosteuropa (SEE)

Polen (PL) Polen ragte im Jahr 2009 mit seiner wirtschaftlichen Robustheit heraus. Polen gehörte 2009 zu den wenigen Ländern, die ein positives Wirtschaftswachstum von 1,7 Prozent verzeichneten. Für das erste Halbjahr 2010 erwartet der stellvertretende Ministerpräsident Pawlak nun ein Wirtschaftswachstum von mehr als 2 Prozent. Für eine neue Anleihe Polens von rund EUR 3 Milliarden lagen im Frühjahr 2010 Gebote von EUR 6 Milliarden vor. Ein deutlich positives Signal, wie die internationalen Märkte diese Region einschätzen. Dabei musste Polen lediglich einen Renditeaufschlag von 1,43 Prozentpunkten auf Bundesanleihen bieten, um die 15 Jahre laufenden Anleihen reibungslos auf dem Markt unterzubringen. Die Analysten von CB Richard Ellis gehen davon aus, dass Polen in den kommenden Jahren ein Wirtschaftswachstum zwischen 3 Prozent und 4 Prozent ausweisen wird.

Der Wohnungsmarkt in Polen zeigte sich laut REAS stabil und wies im vierten Quartal 2009 deutliches Wachstum im Vergleich zu den Vorquartalen aus. Die Situation am Immobilienmarkt verbesserte sich sukzessive auf Grund eines deutlich erhöhten Volumens von Hypothekendarlehen, Preisreduktionen und eines reduzierten Bestands an Fertigstellungen im Segment Wohnimmobilien. Die Analysten von REAS sind für den Bereich Wohnimmobilien vorsichtig optimistisch. Es scheint, als ob die polnischen Banken im Jahr 2010 das Volumen an Hypothekendarlehen weiter

erhöhen werden und wieder deutlich mehr Finanzierungen für Immobilienentwicklungsprojekte vergeben werden.

Rumänien (ROM) Nach mehreren Jahren eines beeindruckenden BIP-Wachstums (zuletzt im Jahr 2008 7,3 Prozent) wurde Rumänien von der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise unmittelbar getroffen. Im Jahr 2009 lag das Negativwachstum der Wirtschaft bei -7,1 Prozent. Zuletzt war ein Negativwachstum der rumänischen Wirtschaft im Jahr 1999 verzeichnet worden (-1,1 Prozent). Im Jahr 2010 wird wieder mit einem leichten Positivwachstum (0,8 Prozent) gerechnet, gefolgt von einem erstarkenden Wirtschaftswachstum im Jahr 2011.

In den Vorjahren hatte die starke, zum großen Teil kreditfinanzierte Binnennachfrage trotz einer gleichzeitigen Steigerung des Exportvolumens zu einem beträchtlichen Leistungsbilanzdefizit geführt (2008: rund EUR 16,84 Milliarden). Trotz krisenbedingten Exportrückgangs verringerte sich aufgrund des starken Einbruchs der Importe im Jahr 2009 das beträchtliche Leistungsbilanzdefizit der Vorjahre (2008: rund EUR 16,84 Milliarden) um circa 69 Prozent und betrug EUR 5,054 Milliarden.

Zur Stützung seiner Wirtschaft hat Rumänien im Mai 2009 ein umfangreiches Finanzierungspaket von IWF, EU, Weltbank und EBWE erhalten. Der IWF stellt Rumänien EUR 12,95 Milliarden durch einen zweijährigen Stand-By-Kredit bereit. Die Europäische Union stellt parallel EUR fünf Milliarden zur Verfügung. Bis Anfang März 2010 waren circa EUR 9,32 Milliarden des IWF-Kredites und EUR 1,5 Milliarden der EU-Gelder bereits an Rumänien ausgezahlt worden.

Rumänien strebt für 2015 die Einführung des Euro an, was von vielen Beobachtern als optimistisch angesehen wird. 2012 will Rumänien die Vorstufe zur Euro-Einführung erreichen und dem Europäischen Wechselkursmechanismus ERM-II beitreten.

Laut CB Richard Ellis erwies sich der Wohnungsmarkt in Bukarest als äußerst schwach. Die Nachfrage brach in 2009

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Nachtragsbericht

Risikobericht

Vergütungsbericht

Prognosebericht

zur Gänze ein, der Preisverfall im Segment „Wohnen“ war exorbitant und das Volumen an Fertigstellungen reduzierte sich deutlich. Im zweiten Halbjahr 2009 reduzierten sich die Preise laut CB Richard Ellis für fertig gestellte Neubauwohnungen um bis zu 50 Prozent. Die Regierung unternahm den Versuch, den Immobilienmarkt über die deutliche Erhöhung an gewährten Hypothekendarlehen zu stimulieren. Ein positiver Trend war 2009 nicht gegeben und auf Grund der schwindenden Liquidität gehen die Marktbeobachter davon aus, dass die Preise auch im Jahr 2010 weiter deutlich fallen werden. Diesem Umstand konnten sich nur wenige sehr günstig gelegene Gegenden entziehen.

Bulgarien (BG) Bulgarien wies für das Jahr 2009 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5 Prozent aus. Als Folge der wirtschaftlichen Talfahrt stieg die Arbeitslosenrate laut CB Richard Ellis auf 9,1 Prozent. Gleichzeitig reduzierten sich die ausländischen Direktinvestitionen um 57 Prozent. Seit Ende 2009 zeichnet sich ab, dass das Maastricht-Kriterium „Defizit“ einem schnellen Beitritt zur Eurozone entgegensteht; eine Nachberechnung hatte ergeben, dass der Haushalt des Jahres 2009 einen Fehlbetrag von 3,9 Prozent des Bruttoinlandsprodukts aufweist. Für 2010 wird ein ähnlicher Saldo erwartet. Um ihn zu reduzieren, hat Bulgarien bereits seit Mitte 2009, anders als die anderen europäischen Staaten, auf konjunkturstimulierende Maßnahmen verzichtet und fuhr im Gegenteil einen strikten Sparkurs. Dieser wird seit Frühjahr 2010 verstärkt fortgesetzt. Kurz vor Ostern 2010 wurde von der Regierung ein „Antikrisenpaket“ beschlossen, aus dem sich der Staat Einnahmen bzw. Einsparungen in Höhe von 1,6 Milliarden Lev verspricht. Der Antrag auf Beitritt zum Wechselkursmechanismus II wurde um mindestens ein Jahr verschoben.

Nachdem die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den ersten sechs Monaten des Jahres 2009 komplett zum Erliegen kam, zeichnete sich im August/September eine leichte Belebung des Marktes ab. Diese Belebung war auf einen leichteren Zugang zu Hypothekendarlehen, fallende Zinsen und sinkende Immobilienpreise zurückzuführen. Nach An-

gaben von Colliers International sind private Investitionen in den Immobilienbereich zum Erliegen gekommen und nur sehr wenige Bauprojekte werden im Jahr 2010 fertig gestellt werden. Colliers International geht davon aus, dass sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2010 die Preise stabilisieren werden. Mit einer vollständigen Belebung des Marktes rechnen die Analysten nicht vor 2011/2012.

Türkei (TR) Die Türkei zeigte ähnlich rezessive Tendenzen wie die westlichen Industrieländer und meldet für die ersten drei Quartale des Jahres 2009 einen Einbruch des Bruttoinlandsproduktes von -6,0 Prozent. Dies war nach sieben Jahren permanenten Wachstums von jährlich rund 7 Prozent der erste rezessive Einschnitt. Die Analysten des Internationalen Währungsfonds gehen aber davon aus, dass die Türkei bereits im Jahr 2010 wieder ein deutliches Wirtschaftswachstum von rund 4,7 Prozent ausweisen wird. Ein erster Indikator ist das positive BIP im vierten Quartal 2009, das zu einem Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2009 von -4,7 Prozent führte.

Zum Vergleich: Für die CEE-Region werden 1,8 Prozent Wirtschaftswachstum prognostiziert und für die Eurozone 0,3 Prozent. Hier spielen insbesondere die demographischen Faktoren eine Rolle: Ein Viertel der türkischen Bevölkerung ist jünger als 25 Jahre, 60 Prozent sind unter 59 Jahren. Diese Gruppen gelten als besonders konsumfreudig.

Dennoch stagnieren in der Türkei, wie in anderen Ländern auch, manche Projektentwicklungen auf Grund des Liquiditätsengpasses und wegen der beschränkten Kreditvergabe durch die Banken. Daher waren in den vergangenen Monaten wenige große Immobilientransaktionen zu beobachten, da die Renditeerwartungen ausländischer Investoren höher waren als der Verkaufsdruck türkischer Eigentümer.

Laut CB Richard Ellis liegen die Renditen bei Spitzenobjekten in Istanbul bei rund 8,5 Prozent. Istanbul vereinnahmt rund 80 Prozent des gesamten türkischen Büroimmobilienmarktes. Dabei ist ein wesentlicher Unterschied zwischen Istanbul und anderen europäischen Metropolen, dass es in

Istanbul an den zentralen Bürostandorten kaum nennenswerten Leerstand gab. So waren im „Central Business District“ kaum noch Büroflächen verfügbar. Der Standort Istanbul ist mit „Class-A-Buildings“ unterversorgt; von daher wird mit steigenden Mietpreisen gerechnet, zumal im Jahr 2009 die Mietpreise um bis zu 10 Prozent gesunken waren.

1.4 Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS)

Russland (R) Russland ist auch weiterhin von der weltweiten Wirtschafts- und Finanzmarktkrise betroffen. 2009 ging das BIP real um -7,9 Prozent zurück. Für 2010 ist ein Wachstum von bis zu 4,5 Prozent prognostiziert. Die Inflation betrug 2009 8,8 Prozent, für 2010 wird mit einer Inflation von ca. 7,5 Prozent gerechnet. In wichtigen Wirtschaftssektoren, so auch im Baugewerbe, gab es im Jahr 2009 erhebliche Produktionseinbrüche. Der Rückgang des Ölpreises hat nach Jahren der Haushaltsüberschüsse 2009 erstmals wieder zu einem Defizit von -5,9 Prozent geführt. Hinzu kommen ein Rückgang ausländischer Investitionen von rund -21 Prozent, Liquiditätsprobleme für den Bankensektor und die Realwirtschaft sowie eine deutliche Abwertung des Rubels. Seit Beginn der Wirtschaftskrise wurde der Rubel gegenüber dem Währungskorb Euro/Dollar erheblich abgewertet, in der Spitze um bis zu 26 Prozent.

Trotz dieser Krisensymptome ist und bleibt Russland der größte Markt in Zentral- und Osteuropa. Der deutliche Anstieg des Investitionsvolumens im vierten Quartal 2009 um 176 Prozent im Vorjahresvergleich sorgte auf den internationalen Märkten für einen gewissen Optimismus bezüglich einer nachhaltigen Erholung der russischen Wirtschaft.

Am Wohnungsmarkt in Russland, insbesondere in Moskau, zeichnete sich laut den Analysten von Knight Frank im Frühjahr 2010 eine Steigerung der Transaktionen von 71 Prozent ab. Die Anzahl der Transaktionen im ersten Quartal 2010 stieg um 66 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2009.

Die Preise für Neubauwohnungen stiegen im März um 0,3 Prozent. Auch der Büromarkt zeigte im Frühjahr 2010 positive Signale. Der Leerstand in diesem Segment reduzierte sich in Moskau auf 18,6 Prozent, so die Analysten von Jones Lang LaSalle.

Ukraine (UA) Die Ukraine wurde von der weltweiten Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise besonders stark getroffen. Das Wachstum brach 2009 um 15,2 Prozent ein, die Exporte gingen um 40 Prozent zurück, die industrielle Produktion fiel um ca. 22 Prozent, die Arbeitslosigkeit stieg auf über 9 Prozent und die Reallöhne sanken um etwa 10 Prozent. Die Landeswährung Hryvnya verlor ebenfalls stark an Wert. Einzig die Inflationsrate sank bis Ende 2009 von über 20 Prozent auf 12,3 Prozent. Gründe für die große Verletzlichkeit der ukrainischen Volkswirtschaft waren und sind die hohe Abhängigkeit von einem wenig diversifizierten Exportsektor einerseits und von Energieimporten bei gleichzeitig steigenden Preisen andererseits, eine hohe private Auslandsverschuldung und ein aufgrund eines großen Anteils kurzfristiger Auslandsverbindlichkeiten schwacher Bankensektor.

Durch die Krise gerieten die Staatsfinanzen im Jahr 2009 deutlich unter Druck. Das Budgetdefizit lag 2009, je nachdem, welche Ausgaben mitgerechnet werden, zwischen 5,4

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Nachtragsbericht

Risikobericht

Vergütungsbericht

Prognosebericht

Prozent und 10,6 Prozent. Der IWF stellte einen Unterstützungskredit von USD 16,4 Mrd. zur Verfügung, von dem bis Ende 2009 drei Tranchen ausgezahlt wurden. Danach wurde das Programm vorläufig ausgesetzt, weil die damit verbundenen Auflagen (vor allem restriktive Fiskalpolitik und Sanierung des defizitären Energiekonzerns Naftogas) aufgrund der innenpolitischen Situation in der Ukraine nicht erfüllt wurden.

Die Immobilienwirtschaft in der Ukraine wurde ebenfalls stark in Mitleidenschaft gezogen. So reduzierte sich laut Jones Lang LaSalle die Anzahl fertig gestellter Immobilien um rund 66 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2008. Im Bereich Büroimmobilien hatten sich im vierten Quartal 2009 die Mietpreise und Leerstände stabilisiert. Aufgrund der schwachen ökonomischen Entwicklung und der Fertigstellung weiterer Büroimmobilien wird sich die Leerstandsrate vermutlich nochmals leicht erhöhen. Somit könnten die Mietpreise in 2010 nochmals unter Druck geraten. Die dramatische Lage lässt sich besonders gut veranschaulichen, wenn man die Leerstandsrate betrachtet. Kiew wies mit einer Leerstandsrate von über 16 Prozent im Frühjahr 2010 eine der höchsten Leerstandsrate Europas aus. Derzeit nutzt die Mieterseite die Situation entweder, um die Mietpreise zu reduzieren, oder um mehr und bessere Flächen zu reduzierten Kosten anzumieten.

Georgien (GEO) Die aktuelle wirtschaftliche Lage steht noch im Zeichen der Nachwirkungen des georgisch-russischen Krieges, mittlerweile aber mehr noch im Zeichen der Auswirkungen der globalen Wirtschafts- und Finanzmarktkrise. Zwar hielten sich die unmittelbaren Kriegsschäden

in einem überschaubaren Rahmen. Viel schwerer wiegen jedoch die indirekten Folgen, die sich in einem Einbruch der ausländischen Direktinvestitionen bemerkbar machten und von einem gewissen Vertrauensverlust in die Stabilität des georgischen Marktes zeugten. Die Turbulenzen auf den internationalen Wirtschafts- und Finanzmärkten drosselten die Bereitschaft ausländischer Unternehmen in Georgien zu investieren, zusätzlich. So reduzierten sich im ersten Halbjahr 2009 die Exporte im Vergleich zum Vorjahr um rund 37 Prozent und ausländische Direktinvestitionen (FDI) reduzierten sich um rund 80 Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009. Dabei erwies sich die Landeswährung „Lari“ als äußerst solide. Georgien wies für das Jahr 2009 nach Angaben der EBRD einen Rückgang des Bruttozialprodukts von 4 Prozent aus. Für die kommenden Jahre wird mit einem moderaten Wirtschaftswachstum gerechnet.

Laut Angaben der „National Investment Agency“ ist der Immobilienmarkt einer der am stärksten wachsenden Wirtschaftssektoren in Georgien. Dies liegt begründet in der Tatsache, dass die Hauptstadt Tiflis mit 16 m² Wohnfläche pro Person den niedrigsten Wert im Vergleich zu allen europäischen Hauptstädten aufweist. So stehen einer Person in den EU 15 Ländern vergleichsweise rund 36 m² Wohnfläche zur Verfügung. Des Weiteren gibt es eine klare Tendenz der georgischen Bevölkerung zu westlichem Wohnstandard. Dies sollte eine stimulierende Wirkung auf den Bausektor in Georgien haben.

2. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

2.1 Strategie

MAGNAT ist eine in Frankfurt am Main börsennotierte Immobilienentwicklungsgesellschaft mit Fokus auf Nutzung von Sondersituationen im Heimatmarkt in Deutschland und in Österreich sowie auf Land Banking und Immobilien-Development in Ost- und Südosteuropa sowie der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten. Das Geschäftsmodell der MAGNAT beruht auf Gewinnen aus der Hebung von Wertschöpfungspotenzialen in Sondersituationen, Erträgen durch Land Banking (den Kauf und Verkauf von Grundstücken) sowie auf der Erzielung von Entwicklerrenditen.

Dabei fokussiert sich MAGNAT auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: Auf Sondersituationen, auf unterbewertete Märkte im Rahmen antizyklischer Investments sowie auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum. MAGNAT erzielt laufend Mieterträge durch Wohn- und Gewerbeportfolien in Deutschland, ergänzt um ein Investment in Österreich. In der Region Zentral-, Ost- und Südosteuropa ist MAGNAT im Rahmen von Entwicklungsaktivitäten in Polen, Rumänien, Bulgarien und der Türkei sowie in der Region der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten in der Ukraine und Georgien investiert.

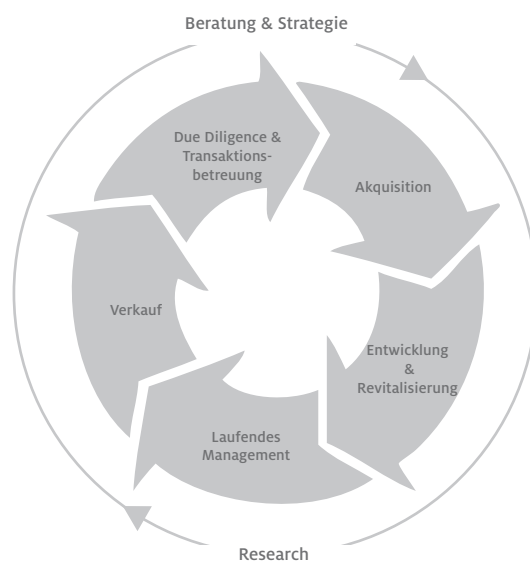
Zentraler Bestandteil der MAGNAT-Strategie stellt die Diversifizierung des Risikos durch einen ausgewogenen Asset-Mix dar. Die Streuung des Risikos erfolgt dabei in dreifacher Hinsicht:

— **Geographischer Mix** durch Investments in Deutschland und Österreich sowie der CEE/SEE /CIS-Region.

— **Funktionaler Mix** durch Immobilientypus Wohnen (Residential) und Gewerbe (Commercial)

— **Rendite-Mix** durch Immobilien im Bereich Value Added (Sondersituationen in Deutschland mit überdurchschnittlichen Mietrenditen und mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial), Land Banking (Ankauf und Verkauf von Bauland in Osteuropa) und klassischem Immobilien-Development (Entwicklerrenditen in der CEE/SEE/CIS-Region)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte durch die Integration der R-QUADRAT Immobilien-Gruppe das neue Geschäftsfeld Asset Management in den MAGNAT-Konzern integriert werden. Seit April 2010 erfolgt die Leistungserbringung der Gruppe unter der Marke MAGNAT Asset Management.



Konzernlagebericht

Konzernabschluss
 Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB
 bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht
 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 Nachtragsbericht
 Risikobericht
 Vergütungsbericht
 Prognosebericht

Die MAGNAT Asset Management-Gruppe positioniert sich folgendermaßen:

- Integrierter Asset Manager und Developer
- Multidisziplinäres Asset Management-Team mit unternehmerischem hands-on Management-Ansatz
- Fokus auf „distressed“-Situationen und management-intensive Portfolios und Projekte in Deutschland und Österreich sowie Osteuropa
- Hohe Standards im Reporting und Berichtswesen
- Mit über 30 Immobilienexperten an internationalen Standorten

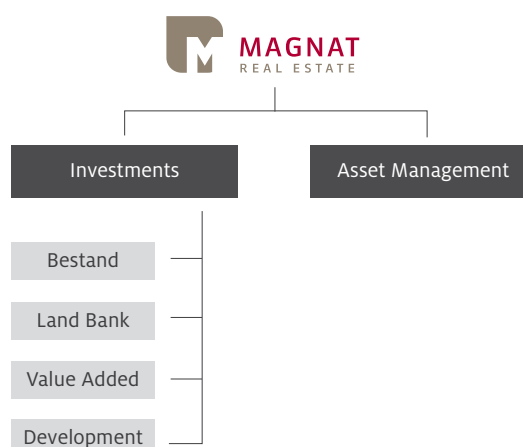
Für den MAGNAT-Konzern ergeben sich aus der Integration des ehemaligen externen Asset Managers wesentliche Vorteile:

- Profitables Wachstum
- Integration des Immobilien-Asset Managers führt zu externem Wachstum durch Immobilien Asset Management für Dritte
- Gestärkte Liquidität
- Integration des profitablen Asset Managers führt zu zusätzlicher Liquidität
- Integration von Know-how
- Konzentration des Immobilien Know-how in einem integrierten Konzern
- Verbesserte Kosten- und Leistungsrechnung
- Integration führt zu einer verbesserten Transparenz in der Leistungserbringung und Unternehmensführung

2.2 Geschäftstätigkeit

Im Mittelpunkt der Strategie steht es, Wertsteigerungspotenziale zu heben. Das anhaltend schwierige Wirtschaftsumfeld macht jedoch Anpassungen notwendig. Die Gesellschaft strebt bei den Immobilienentwicklungsprojekten aber auch beim Immobilienhandel an, die Projekte möglichst nach kurzer bis mittlerer Haltezeit wieder zu veräußern. Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Auswirkungen der Finanzmarktkrise scheint es derzeit Wert schaffend, Investments auch länger zu halten und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt weiter zu entwickeln. Als richtige Strategie in der anhaltenden weltweiten Wirtschaftskrise erweist es sich, das Risiko in Osteuropa zu reduzieren. Die Sicherung der Liquidität der Gesellschaft bleibt oberste Priorität.

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum lag in der Entwicklung der Immobilieninvestments und der Vorbereitung möglicher Exitszenarien.



Die operativen Geschäftsbereiche der MAGNAT werden seit erfolgter Integration des Asset Managers unterteilt in die Segmente Investments und Asset Management.

2.3 Geschäftsbereich Investments

Der Geschäftsbereich Investments beinhaltet die Sub-Segmente Bestand, Land Bank, Value Added und klassisches Development.

Das Bestandsportfolio der MAGNAT definiert sich unter anderem durch eine Strategie der mittelfristigen Behaltdauer, eines nicht mehrheitlichen Anteilsbesitzes und einer nicht beherrschenden Einflussnahme auf das Gesamtinvestment.

Das Development-Portfolio umfasst die klassische Projektentwicklung, also den Erwerb eines Grundstückes und die Errichtung einer oder mehrerer neuer Immobilien auf dem bis dahin unbebauten Grundstück, die Revitalisierung bestehender Immobilien durch Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen sowie den Einstieg in bereits bestehende Immobilien-Entwicklungsprojekte in unterschiedlichen Phasen. Ziel ist es, die Immobilien nach Fertigstellung entweder als Ganzes (gegebenenfalls durch Verkauf der Anteile an der Projektgesellschaft in Form eines „share deals“) oder in einzelnen Einheiten (z.B. in Form von Wohnungseigentum) zu verkaufen.

Das Land Bank-Portfolio beinhaltet Grundstücke mit Wertsteigerungspotenzial. Außerdem werden Projekte je nach wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dem Bereich Land Bank zu-

geordnet, sofern noch keine baulichen Aktivitäten begonnen wurden. Land Bank-Projekte bieten mehrere Entwicklungsoptionen. Zum einen können bei entsprechendem wirtschaftlichen Umfeld Wertsteigerungen durch einen Verkauf realisiert werden oder zum anderen bei Vorliegen von Finanzierungen Entwicklungsprojekte gestartet werden. Im letzteren Fall würde eine Reklassifizierung in den Bereich Development (klassische Projektentwicklung) erfolgen.

Das Value Added-Portfolio umfasst den An- und Verkauf von bereits fertig gestellten bzw. kurz vor Fertigstellung stehenden Immobilien, die bereits ganz oder teilweise vermietet sind bzw. zur Vermietung bestimmt sind. Typischerweise tätigt die Gesellschaft während ihrer Besitzzeit dabei wertsteigernde Maßnahmen, etwa durch die Optimierung des Mietmanagements, den Abbau von Leerständen und die Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen zur Optimierung der laufenden Einnahmen. Auch bauliche Verbesserungen sowie gezielte Sanierungsmaßnahmen werden vorgenommen, sofern die Gesellschaft hierin einen Wertbeitrag sieht („Upgrading von Immobilien“). Dementsprechend werden in diesem Bereich neben vom Betrag her untergeordneten laufenden Erträgen aus den einzelnen Investments in Form von Mieterträgen insbesondere Veräußerungsgewinne im Zuge des Abverkaufs angestrebt. Das Bestreben von MAGNAT liegt in der optimierten Verwertung des Portfolios.

Geschäftsbereich Investments in TEUR

	2009/2010	2008/2009	Delta
Segmenterlöse	8.589	23.457	-14.868
Segmentaufwendungen	-14.472	-18.142	3.670
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern	-5.882	5.315	-11.197
Summe Vermögenswerte	117.424	137.895	-20.471
in Prozent von Konzern	66%	92%	
Summe Schulden	38.747	38.011	736
in Prozent von Konzern	59%	68%	

Die Bindung des Eigenkapitals je Projekt im Bereich Investments ist aus nachstehender Tabelle ersichtlich. Im Folgenden wird auf den Status der einzelnen Projekte eingegangen.

Projekt	Region	Land	Segment	Nutzung	Anteil MAGNAT	Eigenkapital- ausstattung (in TEUR / Prozent)		Start
Peremogi	CIS	UA	Development	Office	45,0 %	17.738	22,6 %	07/07
YKB	CEE/SEE	TR	Bestand	Office/Resid.	33,3 %	12.436	15,9 %	07/07
Wohnportfolio	D/A	D	Value Added	Residential	75,0 %	7.893	10,1 %	04/07
Vacaresti	CEE/SEE	ROM	Land Bank	Land Bank	75,0 %	6.621	8,4 %	06/07
Nasze Katy	CEE/SEE	PL	Development	Residential	50,0 %	5.644	7,2 %	11/06
Squadra	D/A	D	Bestand	Office/Resid.	16,1 %	4.050	5,2 %	08/07
Koncha Zaspá	CIS	UA	Land Bank	Land Bank	75,0 %	3.693	4,7 %	04/07
Schwarzenberg	D/A	AT	Development	Hotel	18,8 %	3.094	3,9 %	07/07
Mogosoiaia	CEE/SEE	ROM	Land Bank	Land Bank	75,0 %	2.812	3,6 %	12/06
Gewerbepportfolio	D/A	D	Value Added	Office	75,0 %	2.380	3,0 %	11/06
Chmelnitzky	CIS	UA	Development	Retail	33,3 %	2.779	3,5 %	12/06
Alexander	CIS	UA	Land Bank	Land Bank	75,0 %	2.553	3,3 %	12/06
Russian Land	CIS	RUS	Bestand	Land Bank	40,3 %	2.562	3,3 %	09/07
Digomi	CIS	GEO	Land Bank	Land Bank	56,3 %	1.481	1,9 %	08/07
Pancharevo	CEE/SEE	BG	Development	Land Bank	75,0 %	1.452	1,9 %	06/07
Vitaly	CIS	UA	Land Bank	Residential	25,0 %	714	0,9 %	12/06
Vake 28	CIS	GEO	Development	Residential	37,5 %	487	0,6 %	03/08
TOTAL						78.388	100,0 %	

Projekt	Peremogi
Region	CIS
Land	Ukraine
Segment	Development
Nutzung	Office
Grundstücksfläche (in m²)	10.000
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m²)	30.490
Anteil MAGNAT	45,0%
Eigenkapital (in TEUR)	17.738
Eigenkapital (in Prozent von Total)	23%
Start	07/07

Beteiligung an einer ukrainischen Projektgesellschaft, die das Baurecht auf der entsprechenden Liegenschaft mit bestehender Baugenehmigung für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses hat. Das Grundstück auf dem das Projekt verwirklicht werden soll, hat eine Fläche von ca. 10.000 m² und einen nahezu rechteckigen Grundriss, die bebaubare Fläche beträgt 6.150 m².

Die Liegenschaft befindet sich ca. 8 km westlich vom Stadtzentrum entfernt und gilt als aufstrebender Bürostandort. Geprägt ist das Umfeld von Wohnbebauung. Es ist zu erwarten, dass entlang der Straße weitere Büro- und Wohnprojekte entstehen werden. Die umliegende Gegend ist in letzter Zeit auch aufgrund der neu geschaffenen Anbindung an die U-Bahn als Standort interessant geworden. Die Gegend ist geprägt von Hochhäusern aus den 70er und 80er Jahren. Die Nahversorgung ist durch einen in der Nähe der Liegenschaft befindlichen Supermarkt gesichert. Sämtliche sonstigen sozialen Einrichtungen, Schulen, Spitäler, Ärzte und Apotheken sind im Umkreis von 5 – 10 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt vorhanden.

Auf dem Grundstück mit einer Größe von ca. 10.000 m² wird ein modernes Bürocenter entstehen. Das Projekt sollte in seiner ursprünglichen Planung eine Nutzfläche von ca. 27.700 m² zzgl. 860 m² Atriumflächen sowie 2.800 m² Retailflächen verteilt über 11 Ebenen aufweisen. Die Flächen werden im Edelhohbau übergeben und können vom Mieter nach dessen Wünschen gestaltet werden. Die allgemeinen Bereiche werden hochwertig ausgestaltet. Auf Grund der Wirtschaftskrise und der damit verbundenen Finanzierungseingänge in der Ukraine und bei Developmentprojekten haben sich Zeitverzögerungen ergeben, die im Einvernehmen mit dem Co-Investor dazu genutzt wurden, die Planung innerhalb der bestehenden Baubewilligungen, vor allem den Mix zwischen Office und Retail, weiter zu optimieren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Baubewilligung um 5 Jahre verlängert werden. Die Optimierungen haben dazu geführt, dass innerhalb der verlängerten Baubewilligung nun ein hinsichtlich Fläche und Qualität komplett verändertes Projekt umgesetzt werden kann. Die geplante Nutzfläche konnte um rund ein Drittel erweitert werden. Ebenso wurden die Qualitätsstandards nochmals wesentlich optimiert. Die im Forward Sale vertraglich festgelegten Mechanismen hätten die Umsetzung dieses grundsätzlich veränderten Konzeptes nicht ohne größere Konflikte zwischen den Vertragsparteien erlaubt. Aufgrund dieser maßgeblich geänderten Rahmenbedingungen wurde mit dem Co-Investor im Juli 2010 die gemeinsame Entwicklung und Vermarktung des Projektes neu verhandelt.

Die weiterhin unvorteilhaften Rahmenbedingungen in der Ukraine sowie die vorherrschende Finanzierungssituation werden seitens der Investoren aktiv beobachtet, mögliche Maßnahmen zur Weiterführung werden laufend evaluiert. Es bleibt abzuwarten, wie sich dieses Umfeld in den nächsten Monaten entwickeln wird.

Projekt	YKB
Region	CEE/SEE
Land	Türkei
Segment	Bestand
Nutzung	Office/Residential
Grundstücksfläche (in m²) bei Erwerb	1.115.047
Anteil MAGNAT	33,3%
Eigenkapital (in TEUR)	12.436
Eigenkapital (in Prozent von Total)	16%
Start	07/07

Erwerb eines umfangreichen Immobilienbestandes von der türkischen Bank Yapı ve Kredi Bankası A.S. („YKB“), bestehend aus insgesamt rund 400 Einzeltiteln auf Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit regionalem Schwerpunkt im Großraum Istanbul, im Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer) und Immoeast AG. Der Kaufpreis für das gesamte Portfolio betrug ursprünglich EUR 136,5 Millionen zzgl. Nebenkosten. Der von MAGNAT originär eingesetzte Eigenkapitalanteil inkl. einer weiteren, durch die Konsortialpartner vertraglich vereinbarten, aliquoten Kapitalzufuhr in Höhe von EUR 7,0 Millionen, entspricht demzufolge anteilig EUR 20,7 Millionen. Die operative Entwicklung ist erfreulich, bis dato wurden rund 80 Prozent des Portfolios gemessen am Marktwert verwertet. Die positive Liquiditätssituation im YKB-Portfolio führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einer vollständigen Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von ursprünglich EUR 40,0 Millionen sowie zu einer gänzlichen Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen der Konsortialpartner. Zu den großen Immobilientransaktionen des abgelaufenen Geschäftsjahres zählt das im November 2009 verwertete 23.765 m² große Grundstück „Boronkay“. Ursprünglich zu EUR 4,5 Millionen erworben, konnte mit dem Verkaufserlös in Höhe von EUR 15,7 Millionen ein Return on Investment in Höhe von rd. 250 Prozent erzielt werden. Im ersten Kalenderquartal 2010 erfolgte die Verwertung des 3.660 m² großen Grundstücks Sisli zu einem Verkaufspreis von rund EUR 25,3 Millionen und damit

einem realisierten IRR von rund 32 Prozent. Zum 31. März 2010 verfügt das Joint Venture über liquide Mittel in Höhe von EUR 27,9 Millionen; 45 Einzeltitel verteilt auf in Summe 11 Immobilien werden in den nächsten 12 – 24 Monaten einer optimierten Verwertung zugeführt werden.

Projekt	Wohnportfolio
Region	D/A
Land	Deutschland
Segment	Value Added
Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m²)	93.751
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m²)	85.094
Anteil MAGNAT	75,0%
Eigenkapital (in TEUR)	7.893
Leverage	72%
Eigenkapital (in Prozent von Total)	10%
Start	04/07

Das Portfolio, an dem MAGNAT einen 75 prozentigen Anteil hält, umfasst (an den Standorten Eberswalde, Saalfeld und Rostock) mittlerweile rd. 1.500 Wohnungen und hat eine vermietbare Fläche von rd. 85.100 m². Die Mietrendite beträgt rd. 10,1 Prozent (aktuelle IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten), die Anschaffungskosten (inkl. Ankaufsnebenkosten) lagen bei rd. EUR 420/m². Aufgrund der überdurchschnittlichen Mietrendite in Verbindung mit dem Abbau von Leerständen besteht weiterhin überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial. Der Vermietungsstand des Gesamtportfolios betrug zum Bilanzstichtag 85,3 Prozent und zum Juni 2010 85,8 Prozent.

Projekt	Eberswalde	Saalfeld	Rostock
Region	D/A	D/A	D/A
Land	D	D	D
Segment	Value Added	Value Added	Value Added
Nutzung	Residential	Residential	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	61.329	29.126	3.296
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	59.911	17.141	8.042
Anteil MAGNAT	75,0%	75,0%	75,0%
Eigenkapital (in TEUR)	4.784	2.460	650
Leverage	76%	61%	73%
Eigenkapital (in Prozent von Total)	6%	3%	1%
Start	04/07	12/07	06/07

Wohnportfolio Eberswalde

Die Vermietungsquote im Portfolio mit seinen 1.068 Einheiten wurde im laufenden Geschäftsjahr um 1,9 Prozentpunkte gesteigert. Der Vermietungsstand im Portfolio Eberswalde (ehemals rd. 76 Prozent) lag am Bilanzstichtag bei 87,7 Prozent (bezogen auf die Mietfläche).

Wohngebäude Rostock

Das Wohngebäude in Rostock Evershagen erfreut sich zum Bilanzstichtag einer Vermietungsquote von rd. 93 Prozent (bezogen auf die Mietfläche) und ist somit nahezu vollvermietet. Der Leerstand am Stichtag ist lediglich auf die üblichen Fluktuationen zurückzuführen. Auch in diesem Geschäftsjahr wurden am Objekt zur Steigerung der Mieterzufriedenheit kleinere Investitionen getätigt.

Wohnportfolio Saalfeld

Für das Wohnportfolio Saalfeld mit 281 Einheiten wurden im laufenden Geschäftsjahr weitere Maßnahmen zur nachhaltigen Aufwertung ergriffen, welche zu einem erhöhten Vermietungsstand geführt haben. In diesem Zusammenhang wurde auch die bestehende Hausverwaltung ausgetauscht. Durch die Maßnahmen konnte die Vermietungsquote im Geschäftsjahr um 2,6 Prozentpunkte auf 73,4 Prozentpunkte (bezogen auf die Mietfläche) gesteigert werden. Im Juni 2010 lag der Vermietungsstand bereits bei 74,6 Prozent bei weiterhin positivem Trend.

Projekt	Vacaresti
Region	CEE/SEE
Land	Rumänien
Segment	Land Bank
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m ²)	6.623
Anteil MAGNAT	75,0%
Eigenkapital (in TEUR)	6.621
Eigenkapital (in Prozent von Total)	8%
Start	06/07

Die Liegenschaft befindet sich im südlichen Teil des Stadtzentrums von Bukarest. Das Grundstück hat eine Fläche von 6.622,53 m², besteht aus drei nebeneinander liegenden ebenen Parzellen und verfügt über eine Widmung für Wohnbau. Vacaresti zählt zu den sich am besten entwickelnden Stadtteilen Bukarests und zu den beliebtesten Wohngebieten. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Apartmentgebäude erfolgreich entwickelt.

Die Attraktivität der Umgebung resultiert einerseits durch die perfekte Verkehrsanbindung: Tram, Bus und U-Bahn befinden sich in fußläufiger Distanz. Mit dem PKW erreicht man das Stadtzentrum in weniger als 10 Minuten. Andererseits ist die Gegend aufgrund des größten Parks Bukarests, dem Parcul Tineretului, für die Errichtung von Wohnbauten sehr attraktiv. Dieser Park bietet weitläufige Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung und ist bei der Bevölkerung sehr beliebt. Neben dem Grundstück wird ein künstlicher See von der Stadtverwaltung angelegt. 2010 wird in weniger als 1 km Entfernung Bukarests größte Shoppingmall namens Sun Plaza Mall eröffnen.

Die ursprüngliche Planung sieht die Errichtung von etwa 450 Apartments mit einer Gesamtfläche von ca. 29.799 m² samt 250 Tiefgaragenstellplätzen sowie ungefähr 200 Freistellplätzen vor. Der Großteil der Apartments soll aus 1-2 Zimmerwohnungen bestehen und zwischen 60 und 75 m² messen. Der kleinere Anteil an Apartments sollen 3-4 Zimmerwohnungen mit Flächen bis zu 150 m² werden. Der Standort, die Ausstattung und die Wohnungsgrößen sind ideal für eine Käuferschicht aus der gehobenen Mittelschicht.

Ende 2009 wurde der PUZ (Plans Urbanistic Zonal, d.h. Genehmigung für die generelle Bebauung) für das Grundstück genehmigt. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Die Bauausführung wurde auf Grund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in Rumänien und von Schwierigkeiten bei der Erlangung einer günstigen Finanzierung aufgeschoben.

Projekt	Nasze Katy
Region	CEE/SEE
Land	Polen
Segment	Development
Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m²)	66.025
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m²)	51.030
Anteil MAGNAT	50,0%
Eigenkapital (in TEUR)	5.644
Eigenkapital (in Prozent von Total)	7%
Start	11/06

Errichtung von rd. 1.000 Wohnungen in mehreren Bau-stufen mit in Summe rund 66.000 m² Wohnnutzfläche; MAGNAT ist an der polnischen Projektgesellschaft mit 50 Prozent beteiligt (Investment MAGNAT in Form einer Beteiligung und Gesellschafterdarlehen). Von den 3 Bauabschnitten wurden 2 beendet. Vom ersten Bauabschnitt mit 67 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten sind 66 Wohnungen verkauft. Vom zweiten Bauabschnitt mit 200 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten sind 49 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten verkauft. Beide Bauabschnitte sind fertig gestellt. Derzeit finden Verhandlungen mit der finanzierenden Bank über die planmäßige Rückzahlung der Finanzierung statt. Der Start der dritten Bauphase wurde im Sinne des Risikomanagements in der gegenwärtigen Situation gestoppt. Aufgrund der Auswirkungen der Wirtschaftskrise kam der vor Ort beauftragte Generalunternehmer in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Dies führte zu zeitlichen Verzögerungen im Projekttablauf sowie zu einem Stillstand im Abverkauf der Wohnungen. Im Juni 2009 wurde diese Situation gelöst und es wurde unmittelbar danach begonnen, den ursprünglichen Projektverlauf wiederherzustellen. Der Wohnungsverkauf entwickelt sich zufriedenstellend. Der Gesamterfolg des Projektes ist abhängig von der Vollendung aller Bauabschnitte, an der Umsetzung in Abhängigkeit mit einer entsprechenden Finanzierung wird gearbeitet. Verhandlungen mit finanzierenden Banken finden derzeit statt.

Projekt	Squadra
Region	D/A
Land	Deutschland
Segment	Bestand
Nutzung	Office/Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	25.071
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	37.698
Anteil MAGNAT	16,1%
Eigenkapital (in TEUR)	4.050
Eigenkapital (in Prozent von Total)	5%
Start	08/07

Im August 2007 wurde die SQUADRA mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 25,1 Millionen gegründet; davon übernahm MAGNAT EUR 4 Millionen. SQUADRA fokussiert sich auf Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Zum 31. März 2010 verfügte die SQUADRA über folgendes Portfolio:

Blue Towers Frankfurt am Main

Die Bürotürme „Blue Towers“ in Frankfurt-Niederrad mit rd. 20.000 m² Mietfläche und 436 Stellplätzen wurden von der SQUADRA im vorangegangenen Geschäftsjahr Anfang 2008 erworben. Die Bürostadt Niederrad war von der ungünstigen Entwicklung des Vermietungsmarktes besonders betroffen. Mangels neuer Mietvertragsabschlüsse ist das Volumen der leerstehenden Flächen in den vergangenen zwei Jahren deutlich angestiegen. Die Flächen der Blue Towers zählen zwar zu den hochwertigsten in diesem Markt, dennoch bestehen aufgrund der sehr hohen Leerstandsquote in Niederrad verbunden mit dem deutlich zurückgegangenen Vermietungsvolumen in der Stadt Frankfurt am Main allgemein weiterhin Vermietungsrisiken. Nachdem bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr umfangreiche Planungen zur Revitalisierung des leerstehenden Objektes durchgeführt worden waren, bestanden zum Ende des Geschäftsjahres 2009/2010 zwei Musteretagen in jeweils

einer einfachen bzw. einer gehobenen Ausbauvariante. Trotz dieser Demonstrationsflächen und intensiver Vermarktungsbemühungen konnte bisher kein Mietvertrag abgeschlossen werden. In letzter Zeit hat sich die Nachfrage wieder etwas belebt und das Gesamtkonzept der Herstellung exklusiver Büroflächen, die durch eine angeschlossene Gastronomie und einen umfangreichen Tagungs- und Konferenzbereich ergänzt werden, wird weiterhin als attraktiv verstanden.

Schrödterhaus Leipzig

Das Schrödterhaus in der Leipziger Innenstadt wurde von der SQUADRA Ende des Jahres 2008 erworben und befindet sich inmitten einer umfangreichen Sanierung, die im Geschäftsjahr 2010/2011 abgeschlossen werden soll. Das Büro- und Geschäftshaus mit rund 9.000 m², bestehend aus einem historischen Altbau und einem Neubau aus den Neunzigerjahren, war aufgrund notwendiger baulicher Anpassungen in den vorherigen Jahren nur schwer vermietbar. Dieses Objekt hat sich am Vermietungsmarkt sehr gut etabliert und behauptet. Trotz der allgemein schwierigen Marktsituation und der laufenden Umbaumaßnahmen waren per 31. März 2010 bereits rund 26 Prozent der Flächen vermietet. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts ist die vermietete Fläche durch neue Vertragsabschlüsse bereits auf über 40 Prozent angestiegen, wobei mittlerweile sämtliche Einzelhandelsflächen vergeben sind. Es wird damit gerechnet, dass das Projekt weiterhin planmäßig vorangetrieben werden kann.

Lüdenscheid

Das Wohnportfolio in Lüdenscheid mit gut 9.000 m² Mietfläche wurde zu einem sehr attraktiven Preis im April 2008 erworben. Nach Übernahme wurden überfällige Mieterhöhungen durchgeführt und erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen begonnen. Diese Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr fortgeführt und vorerst abgeschlossen. Das Portfolio war im gesamten Geschäftsjahr mit Vermietungsständen um die 95 Prozent durchgängig nahezu voll vermietet.

Projekt	Koncha Zaspá
Region	CIS
Land	Ukraine
Segment	Land Bank
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m²)	33.625
Anteil MAGNAT	75,0%
Eigenkapital (in TEUR)	3.693
Eigenkapital (in Prozent von Total)	5%
Start	04/07

Die Liegenschaft befindet sich in der sogenannten Koncha Zaspá südwestlich ca. 10 km von der Stadtgrenze und ca. 20 km vom Stadtzentrum von Kiew entfernt. Die Hauptstadt Kiew erstreckt sich über 839 km² und hat ca. 2.700.000 Einwohner. Die Gegend hat ca. 40 Hektar. Die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft ist durch landwirtschaftliche Liegenschaften geprägt. In der Nähe befindet sich die Siedlung Kozin. Koncha Zaspá stellt einen Nobelvorort von Kiew dar. Die Gegend wird von Diplomaten und reichen Ukrainern als Wohnlage bevorzugt.

Das Grundstück ist für Wohnbau gewidmet, eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Der ursprüngliche Bauplan, die Errichtung von ca. 20 Luxusvillen oder bis zu max. 300 Wohnungen in viergeschossigen Häusern, ist im gegenwärtigen Marktumfeld aufgrund von fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten nicht umsetzbar. Alternative Verwertungsmöglichkeiten wurden in Angriff genommen, Parzellierungsvorschläge bei geringen Kosten zur Erhöhung des Grundstückswertes wurden erarbeitet.

Auf Basis einer rechtlichen Neustrukturierung wurde im vergangenen Geschäftsjahr 2008/2009 die, der historisch gewählten Transaktionsstruktur zu Grunde liegende Projektgesellschaft, veräußert. Die daraus resultierenden offenen Kaufpreisforderungen sind in den Grundbüchern des ukrainischen Projektes Koncha Zaspá hypothekarisch besichert. Eine entsprechende Vereinbarung regelt die

Übertragung des Grundstücks gegen Anrechnung der Kaufpreisforderung an Konzerngesellschaften der MAGNAT.

Projekt	Schwarzenberg
Region	D/A
Land	Österreich
Segment	Development
Nutzung	Hotel
Grundstücksfläche (in m²)	44.810
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m²)	15.800
Anteil MAGNAT	18,8%
Eigenkapital (in TEUR)	3.094
Eigenkapital (in Prozent von Total)	4%
Start	07/07

Beteiligung in Höhe von rund 19 Prozent an einer österreichischen Projektgesellschaft, die ein Baurecht auf der Liegenschaft „Hotel Schwarzenberg“ hält. Das Investment für den 19 prozentigen Anteil der MAGNAT an der Projektgesellschaft beträgt EUR 3,1 Millionen. Zur Adaptierung von Nebengebäuden im Rahmen des historischen Palais in einer Bestlage von Wien wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Konzept des Luxushotels wurde aufgrund von Marktstudien zu Zimmergrößen und -ausstattung angepasst sowie das Qualitätsniveau mehrmals wesentlich angehoben. Die Vorentwurfs- und Entwurfsplanung einschließlich der gesamten bauphysikalischen und haustechnischen Optimierungen wurde an das geänderte Gesamtkonzept mit dem Ziel, „das Beste Haus Europas“ zu werden, angepasst. Die Gesamtzimmeranzahl wurde von ca. 135 auf ca. 75 – 80 Zimmer, damit wesentlich komfortabler und großzügiger, reduziert. Mit der Innenarchitektur und dem „Gesamtdesignkonzept“ wurde ein weltweit führendes Unternehmen aus San Francisco beauftragt. Im Rahmen dieser grundsätzlichen Neuausrichtung wurde auch das gesamte Gastronomiekonzept in Zusammenarbeit mit namhaften Spezialisten entwickelt und ein völlig neues Produkt kreiert. Eine aktuelle Machbarkeitsstudie der renommierten Hotelexperten von PKF International basierend

auf dem geänderten Hotelkonzept bestätigt sowohl die qualitativen als auch die wirtschaftlichen Ziele des Projektes. Aufgrund des geänderten Nutzungskonzeptes finden wieder Gespräche mit finanzierenden Banken statt. Der Betreiber hat bereits zugesichert, den Eigenkapitalanteil aufgrund der gewünschten Verbesserung und damit Verteuerung des Gesamtkonzeptes substanziell zu erhöhen, MAGNAT entstehen dadurch keine Nachschussverpflichtungen.

Projekt	Mogosoia
Region	CEE/SEE
Land	Rumänien
Segment	Land Bank
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m²)	57.162
Anteil MAGNAT	75,0%
Eigenkapital (in TEUR)	2.812
Eigenkapital (in Prozent von Total)	4%
Start	12/06

Das Grundstück befindet sich in Mogosoia, einem der sich am rasantesten entwickelnden Vorstädte Bukarests in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze. Derzeit ist die Liegenschaft nicht aufgeschlossen, sämtliche Anschlüsse (Strom, Gas, Wasser, Kanal) sind aufgrund der Bebauung im Umfeld in unmittelbarer Umgebung vorhanden und können problemlos an das Grundstück herangezogen werden.

Die Umgebung besticht einerseits durch weiträumige Grün- und Erholungsflächen, wie den Mogosoia See, und andererseits durch die unmittelbare Nähe zur Stadt. Mogosoia liegt an der nordwestlichen Grenze der rumänischen Hauptstadt etwa 15 km vom Stadtzentrum entfernt. Ebenso

ist der internationale Flughafen Bukarest-Otopeni je nach Verkehrslage in 10-15 Minuten bequem erreichbar. Die Zufahrt erfolgt derzeit über eine nicht betonierte Straße. Das Grundstück hat bereits eine Widmung für Wohnzwecke, wurde aber aufgrund der derzeitigen Situation in den Bereich Land Banking reklassifiziert.

Projekt	Gewerbeportfolio
Region	D/A
Land	Deutschland
Segment	Value Added
Nutzung	Office
Grundstücksfläche (in m²)	11.835
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m²)	10.618
Anteil MAGNAT	75,0%
Eigenkapital (in TEUR)	2.380
Leverage	71%
Eigenkapital (in Prozent von Total)	3%
Start	11/06

Das Portfolio, an dem MAGNAT einen 75 prozentigen Anteil hält, hat eine vermietbare Fläche von rd. 10.600 m². Die Mietrendite beträgt 7,7 Prozent (IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten), die Anschaffungskosten lagen bei rd. EUR 1.150 / m². Der Vermietungsstand des gesamten Gewerbeportfolios liegt bei 87,3 Prozent.

Projekt	A&T Portfolio	Delitzsch
Grundstücksfläche (in m²)	6.075	5.760
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m²)	4.670	5.948
Anteil MAGNAT	75,0%	75,0%
Eigenkapital (in TEUR)	1.331	1.049
Leverage	67%	74%
Eigenkapital (in Prozent von Total)	2%	1%
Start	11/06	12/07

Gewerbeportfolio „A&T“

Das Gewerbeportfolio besteht aus 3 Objekten an den Standorten Halle-Peißen, Parchim und Worms mit jeweils einem Mieter. Zum Bilanzstichtag stand das Objekt in Halle-Peißen leer, da der im April 2009 geschlossene 10-Jahresmietvertrag auf Grund der nicht erlangten Nutzungsänderungsgenehmigung aufgelöst wurde. Erfreulicherweise laufen Verhandlungen um den Vertrag wieder zu identischen Konditionen zu aktivieren, da nun kurzfristig mit der Nutzungsänderungsgenehmigung zu rechnen ist. In den Objekten in Parchim und Worms sind die lokalen Arbeitsagenturen die Mieter.

Medizinisches Zentrum Delitzsch

Das Medizinische Zentrum in Delitzsch konnte im laufenden Jahr erneut um ein angrenzendes strategisch wichtiges Grundstück erweitert werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Parkplätzen am Standort werden augenblicklich die Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Parkflächen auf den eigenen Grundstücken analysiert. Das Geschäftsjahr war darüber hinaus geprägt von intensiven Gesprächen mit der Mieterschaft zum Zwecke der erfolgreichen Weiterentwicklung und Positionierung des Zentrums.

Projekt	Chmelnitzky
Region	CIS
Land	Ukraine
Segment	Development
Nutzung	Retail
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m²)	25.200
Anteil MAGNAT	33,3%
Eigenkapital (in TEUR)	2.779
Eigenkapital (in Prozent von Total)	4%
Start	12/06

Mit einem ursprünglichen Investment von USD 2,6 Millionen (EUR 2,0 Millionen) hat MAGNAT die Fertigstellung der Ausbaustufe 1 des Großmarktzentrum „Podillja“ finanziert. Mit diesem Investment hatte MAGNAT einen vertraglichen Anspruch auf 500 Geschäftseinheiten erworben, weitere 100 Geschäftseinheiten wurden aufgrund eines gezogenen Pfandrechtes an die Gesellschaft übertragen. Das Großmarktzentrum Chmelnitzky hat in der Zwischenzeit alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen erhalten.

ten. Im Geschäftsjahr 2009/2010 kam es im Umfeld der Voreigentümer sowie der Co-Investoren zu rechtlichen Auseinandersetzungen. Die Grundlage dieser Auseinandersetzungen ist noch nicht geklärt. Die Parteienstellung von MAGNAT sowie die möglichen Auswirkungen dieser Auseinandersetzungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar. Aus Vorsichtsgründen wurde seitens der Investoren auf Empfehlung und mit Unterstützung des Asset Managers eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Beobachtung und Bewertung dieser Situation sowie der Einleitung möglicher rechtlicher Gegenmaßnahmen beauftragt.

Derzeit befinden sich in Summe auf einem Areal von etwa 24 ha 4.500 einzelne Shops. Sämtliche Shops weisen eine Größe von 14 m² auf und sind in Reihen aneinander gebaut. Die Shops wurden hochwertig als Metallkonstruktionen errichtet und verfügen über Elektroanschlüsse und mechanische Rollbalken. Die Verkehrsflächen innerhalb des Marktbereiches sind allesamt überdacht, um auch bei Regen oder Schnee einen reibungslosen Ablauf des Marktes zu gewährleisten. Auf dem Areal wurde eine eigene Trafostation für die unabhängige Stromversorgung errichtet. Ein Erweiterungsgebiet von zusätzlichen 42 ha Land befindet sich direkt anschließend an den bestehenden Markt.

Der Markt ist einfach zu erreichen und kann über die Autobahn Kiew-Zhytomyr-Chernovtsy angefahren werden. Er befindet sich etwa 250 m von der Autobahnabfahrt entfernt. Der Markt in Chmelnitzky versorgt einen großen Einzugsbereich im Westen der Ukraine und wird auch mittels Bahn von Kunden aus Minsk angefahren. Die neuentwickelten Marktstände sind vergleichend zu ähnlichen Märkten in der Ukraine besser und moderner ausgestattet. Auch die am Marktgebiet befindliche Infrastruktur, wie Verwaltungsgebäude, Lagerflächen, Cafés und KFZ-Stellplätze, gewährleistet einen reibungslosen Betrieb, wie es bei ähnlichen Märkten nicht in dieser Qualität gegeben ist.

Projekt	Alexander
Region	CIS
Land	Ukraine
Segment	Land Bank
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m²)	200.000
Anteil MAGNAT	75,0%
Eigenkapital (in TEUR)	2.553
Eigenkapital (in Prozent von Total)	3%
Start	12/06

Die Liegenschaft mit einer Fläche von rd. 200.000 m² befindet sich südwestlich ca. 37 km vom Stadtzentrum von Kiew entfernt. Die Hauptstadt Kiew erstreckt sich über 839 km² und hat ca. 2.700.000 Einwohner. Der Solomensky Bezirk misst ca. 4.000 Hektar und hat 280.400 Einwohner. Die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft ist durch landwirtschaftliche Liegenschaften geprägt. In der Nähe befindet sich die Stadt Wassylkiw. Wassylkiw ist eine Stadt in der Ukraine in der Oblast Kiew mit etwa 39.700 Einwohnern, etwa 30 Kilometer südwestlich von Kiew gelegen.

Auf Basis einer rechtlichen Neustrukturierung wurden im vergangenen Geschäftsjahr 2008/2009 die, der historisch gewählten Transaktionsstruktur zu Grunde liegende Projektgesellschaft, veräußert. Die daraus resultierenden offenen Kaufpreisforderungen sind in den Grundbüchern des ukrainischen Projektes Alexander hypothekarisch besichert. Eine entsprechende Vereinbarung regelt die Übertragung des Grundstücks gegen Anrechnung der Kaufpreisforderung an Konzerngesellschaften der MAGNAT.

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Nachtragsbericht

Risikobericht

Vergütungsbericht

Prognosebericht

Projekt	Russian Land
Region	CIS
Land	Russland
Segment	Bestand
Nutzung	Land Bank
Anteil MAGNAT	40,3%
Eigenkapital (in TEUR)	2.562
Eigenkapital (in Prozent von Total)	3%
Start	09/07

Gründung im August 2007. Vom Grundkapital in Höhe von EUR 5 Millionen übernahm MAGNAT EUR 2,5 Millionen. Das Kapital wurde im Juli 2008 durch neue Investoren um weitere EUR 1,2 Millionen erhöht. Russian Land ist auf das Segment Land Banking in einem Umkreis von 80 bis 150 km von Moskau fokussiert. In den letzten Quartalen wurden die Widmungssituation sowie die Bereinigung der Katastereintragen bei den angekauften bzw. optionierten Projekten vorangetrieben. Weiters hat die Russian Land AG einem renommierten Developer eine Finanzierung zur Umwidmung eines großen Grundstückes gewährt, die entweder mit umgewidmeten Grundstücken zu bevorzugten Konditionen oder in bar im Laufe des Geschäftsjahres 2010/2011 zurückgeführt werden soll. In Russland hat sich die wirtschaftliche Lage vor allem in den letzten Monaten verschärft. Generell haben im Geschäftsjahr 2009/2010 kaum Transaktionen in diesem Segment stattgefunden. Änderungen der Umwidmungsbestimmungen sowie Diskussionen über Anpassungen der Grundsteuer können Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Russian Land AG haben und werden daher vom Vorstand der Russian Land AG eingehend beobachtet und geprüft sowie entsprechende Maßnahmen ausgearbeitet.

Projekt	Digomi
Region	CIS
Land	Georgien
Segment	Land Bank
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m ²)	20.136
Anteil MAGNAT	56,3%
Eigenkapital (in TEUR)	1.481
Eigenkapital (in Prozent von Total)	2%
Start	08/07

Rund 20.000 m² großes Grundstück für insgesamt EUR 2,1 Millionen. MAGNAT hält 56,3 Prozent an der Projektgesellschaft. Der weitaus überwiegende Teil des Investments von MAGNAT – neben der Beteiligung an der Projektgesellschaft, die mit Mindestkapital gegründet wurde – besteht in Form eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 2,0 Millionen. Auf dem Grundstück war die Errichtung eines Fachmarktzentrums angedacht. Eine Bebauungsstudie wurde erstellt, weitere Kosten verursachende Aktivitäten wurden mangels Endnutzer eingestellt und es wurden mit mehreren Interessenten Verwertungsgespräche aufgenommen. In der Berichtsperiode haben der lokale Konflikt sowie die globale Entwicklung auf dem Immobiliensektor auch die Verwertungsmöglichkeiten beeinträchtigt. Es werden jedoch laufend Verwertungsverhandlungen mit Interessenten geführt.

Projekt	Pancharevo
Region	CEE/SEE
Land	Bulgarien
Segment	Development
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m²)	7.774
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m²)	13.377
Anteil MAGNAT	75,0%
Eigenkapital (in TEUR)	1.452
Eigenkapital (in Prozent von Total)	2%
Start	06/07

Die Liegenschaft befindet sich in Pancharevo im südlichen Teil Sofias. Die Nachbarschaft ist gekennzeichnet durch rege Bautätigkeit der vergangenen Jahre. In unmittelbarer Umgebung entstanden zahlreiche Wohnbauprojekte, welche auch von der Bevölkerung sehr gut angenommen wurden. Direkte Nachbarn sind die American School of Sofia sowie das Trainingsgelände des Profi-Fußballclubs Levski Sofia. Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zu der Gondelbahn, welche Skifahrer auf den Gipfel des Vitosha-Gebirges bringt, wo es die Möglichkeit gibt, auch unter der Woche bis 22.00 Uhr die beleuchteten Pisten zu benutzen. Die Talstation der Seilbahn ist in weniger als 10 Minuten von der Liegenschaft erreichbar.

Pancharevo und die umliegende Gegend gelten als sehr beliebtes Wohngebiet. Die Liegenschaft ist über den südlichen Teil der Ringstraße und den Samokovsko Schosse mittels PKW bequem erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist noch dürftig. Die Distanz zum Zentrum beträgt etwa 13 km, zum Flughafen circa 15 km.

Geplant und genehmigt ist ein Projekt zur Entwicklung von 6 Apartmentblöcken mit insgesamt 112 Wohneinheiten. Die Wohnungen haben Größen zwischen 53 m² und 120

m². Zusätzlich sind 115 PKW-Stellplätze in den Tiefgaragen und weitere 30 Freistellplätze vorgesehen. Die Gesamtnutzfläche wird 13.377 m² zzgl. 1.660 m² Garten betragen. Die Erlangung eines Bankkredits für den Start der Bauphase gestaltet sich im gegenwärtigen Marktumfeld jedoch schwierig. Nach Vorliegen einer Startfinanzierung soll die weitere Errichtung zusätzlich über den Abverkauf von Wohnungen mitfinanziert werden. Wenn alle Voraussetzungen geschaffen werden, ist im Jahr 2009 der Baubeginn für das Projekt geplant. Bis zum Vorliegen der Finanzierung wurde das Projekt in den Bereich Land Banking reklassifiziert.

Projekt	Vitaly
Region	CIS
Land	Ukraine
Segment	Land Bank
Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m²)	77.600
Anteil MAGNAT	25%
Eigenkapital (in TEUR)	714
Eigenkapital (in Prozent von Total)	1%
Start	12/06

Investment in Höhe von EUR 0,7 Millionen mit einem vertraglichen Anspruch auf den anteiligen Gewinn aus dem Gesamtprojekt. Das Projekt war zum Zeitpunkt der Investition durch MAGNAT bereits baugenehmigt, es wurden bis dato vier Häuser verkauft. Die Verwertung des Gesamtprojekts ohne Weiterentwicklung (inkl. des Anteils des lokalen Projektpartners) wurde auf Gesellschafterebene vereinbart und soll rasch bei Vorliegen entsprechender Möglichkeiten umgesetzt werden.

Projekt	Vake 28
Region	CIS
Land	Georgien
Segment	Development
Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m²)	2.406
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m²)	11.352
Anteil MAGNAT	37,5%
Eigenkapital (in TEUR)	487
Eigenkapital (in Prozent von Total)	1%
Start	03/08

Gemeinsam mit einem lokalen Partner wird ein Wohngebäude mit insgesamt 11.352 m² verkaufbarer Fläche (Apartments, Penthouse und Commercial Areas) errichtet. MAGNAT hält 37,5 Prozent. Die Finanzierung des Gesamtprojektes erfolgt über ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von USD 1,0 Millionen Mit der Fertigstellung des Objektes wird Ende Juli 2010 gerechnet. Ende Juni 2010 waren alle Wohnungen bis auf das Penthouse und eine weitere Wohnung sowie alle Gewerbeeinheiten bis auf 2 verkauft. Die in den Berichtszeitraum fallenden kriegerischen Auseinandersetzungen hatten nur geringe Auswirkungen auf das Objekt.

2.4 Geschäftsbereich MAGNAT Asset Management

Seit der Integration des externen Asset Managers im Geschäftsjahr 2009/2010 betreut MAGNAT externe Mandate im Immobilienbereich durch ihren neuen Geschäftsbereich MAGNAT Asset Management. Der Tätigkeitsbereich in diesen Mandaten umfasst insbesondere den Kauf, die Entwicklung bzw. das laufende Management sowie die Vermietung und den Verkauf von Immobilien im Auftrag von Investoren.

MAGNAT Asset Management ist gegenwärtig, neben der Erbringung der Asset Management-Leistungen für den MAGNAT-Konzern, im Rahmen der folgenden Mandate tätig:

— SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Deutschland („SQUADRA“)

— R-QUADRAT Capital Alpha GmbH, Österreich

— R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Österreich

— R-QUADRAT Capital Gamma GmbH, Österreich

Des Weiteren führt MAGNAT im Bereich Asset Management Entwicklungsprojekte auf eigenes Risiko durch. Diese Immobilienprojekte bzw. Bauherrenmodelle werden zuerst direkt im Geschäftsfeld Asset Management erworben, entwickelt, verwaltet, vermietet oder verkauft bzw. zum Verkauf an Investoren aufbereitet. Die Projektergebnisse fallen vollständig innerhalb des MAGNAT-Konzerns an.

Bei den Entwicklungsprojekten ist beabsichtigt, den Projektgewinn mit keinem bzw. mit minimalem Eigenkapitaleinsatz und kurzer Haltedauer zu realisieren. Diese Eigenschaften weisen insbesondere Bauherrenmodelle und Beteiligungsmodelle auf sowie Immobilien, die auf ein reines Durchhandeln des Objekts angelegt sind.

Bei Bauherrenmodellen ergeben sich für MAGNAT folgende Ergebniskomponenten, die ihr direkt oder indirekt im Jahr der Platzierung des jeweiligen Modells zugutekommen:

— Gewinn aus dem Weiterverkauf der Immobilie im Verhältnis zum Einkaufspreis

— Erlöse aus der Gewährung einer Schließungsgarantie (MAGNAT übernimmt die verbleibenden Anteile, falls die Platzierung nicht erfolgreich verläuft)

— Erlöse aus der Vermittlung einer Finanzierung bzw. aus der Platzierung an Investoren

Geschäftsbereich Asset Management (in TEUR)

	2009/2010	2008/2009	Delta
Segmenterlöse	2.984		2.984
Segmentaufwendungen	-2.498		-2.498
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern	485	0	485
Summe Vermögenswerte	40.514		40.514
in Prozent von Konzern	23%	0%	
Summe Schulden	9.805		9.805
in Prozent von Konzern	15%	0%	

Im Jahr 2009 platzierte die jetzige MAGNAT Asset Management GmbH das Bauherrenmodell „Schumanngasse 16“ in Wien mit einer Gesamtfläche von 1.800 m² und erzielt durch dieses Projekt einen Ergebnisbetrag von EUR 1,6 Millionen. Das Objekt befindet sich in der Schumanngasse 16 / Ecke Martinstraße im 18. Wiener Bezirk. Das bestehende Gebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Ende 2010 soll nach Genehmigung aller Förderungsmaßnahmen der Startschuss für die umfangreichen Sanierungs- und Ausbauarbeiten fallen. Nach Fertigstellung sollen auf einer bewerteten Gesamtnutzfläche von ca. 1.600 m² rund 20 bestens ausgestattete Wohnungen zwischen 50 m² und 100 m² sowie ca. 25 Tiefgaragenplätze zur Verfügung stehen.

Für das Geschäftsjahr 2010 befindet sich das Bauherrenmodell „Kastnergasse 16-18“ in Wien bereits im Vertrieb. Das Objekt befindet sich in der Kastnergasse 16-18 / Ecke Blumengasse im 17. Wiener Bezirk. Die Liegenschaft liegt im Förderungszielgebiet des wohnfonds_wien, so dass um

Rendite steigernde Förderungsmaßnahmen wie beispielsweise zinsgünstige Landesdarlehen oder Zuschüsse zur Parkraumschaffung angesucht werden kann. Ende 2012 soll nach Genehmigung aller Förderungsmaßnahmen der Startschuss für die umfangreichen Sanierungs- und Ausbauarbeiten fallen. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Innenhof soll soweit möglich begrünt werden. Nach Fertigstellung sollen auf einer bewerteten Gesamtnutzfläche von knapp 4.000 m² rund 50-60 bestens ausgestattete Wohnungen zwischen 40 m² und 100 m² sowie ca. 60 Tiefgaragenplätze zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus prüft MAGNAT Asset Management anlassbezogen den Ankauf von kleineren Mietrenditeobjekten, die aus „Distressed-Situationen“ kurzfristig auf den Markt kommen, mit dem Ziel einer zügigen Weiterveräußerung. Ende 2009 wurde mit dem Projekt „Widerhofergasse“ eine solche Transaktion erfolgreich umgesetzt.

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Nachtragsbericht

Risikobericht

Vergütungsbericht

Prognosebericht

2.5 Geschäftsaktivitäten in den Regionen

Die Gesellschaft hat seit ihrer Gründung im Bereich der Immobilienentwicklung in Projekte in den Ländern Polen, Ukraine, Deutschland, Bulgarien, Rumänien, Österreich, Georgien, der Türkei und Russland investiert. Dabei hat sich die Gesellschaft jedoch stets auf Ballungsräume in ausgewählten Wachstumsmärkten konzentriert.

D / A

Deutschland

Österreich

CEE / SEE

Polen

Bulgarien

Rumänien

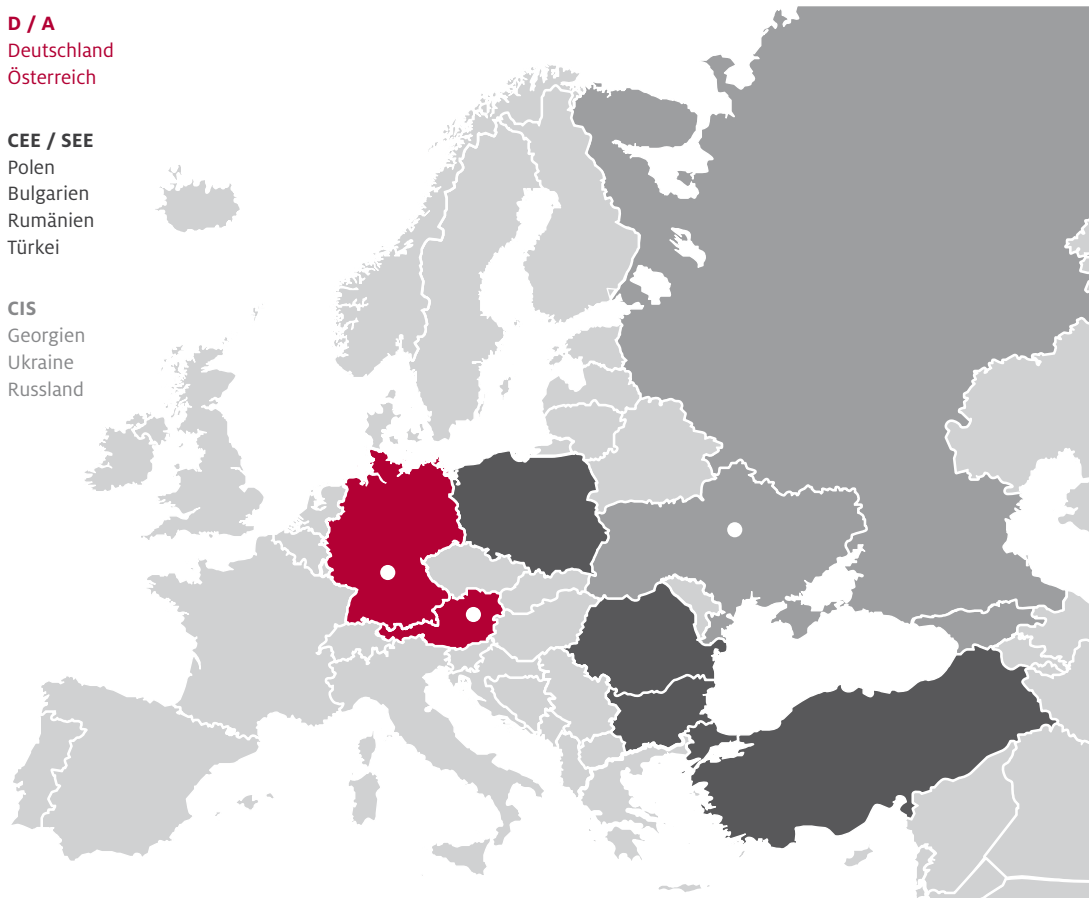
Türkei

CIS

Georgien

Ukraine

Russland

**MAGNAT Standorte**

● Frankfurt

● Wien

● Kiev

	Deutschland/Österreich			CEE/SEE ¹⁾			CIS ¹⁾		
in TEUR	2009/ 2010	2008/ 2009	Delta	2009/ 2010	2008/ 2009	Delta	2009/ 2010	2008/ 2009	Delta
Segmenterlöse	10.101	7.004	3.097	1.512	3.421	-1.910	188	13.355	-13.167
Summe Vermögenswerte	108.735	70.146	38.590	39.081	42.592	-3.512	28.886	37.648	-8.762
in Prozent von Konzern	62%	47%		22%	28%		16%	25%	
Summe Schulden	63.091	55.335	7.756	1.870	198	1.672	175	217	-42
in Prozent von Konzern	97%	99%		3%	0%		0%	0%	

¹⁾ CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South-Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States

Bei der Gegenüberstellung der Regionen ist deutlich der geringere Leverage in CEE/SEE/CIS gegenüber Deutschland zu erkennen. Dies reflektiert die hohe Eigenkapitalausstattung der Projekte sowie den aufgrund der derzeitigen Marktlage schwierigen Zugang zu Fremdkapital in dieser Region.

2.6 Forschung & Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

3. NET ASSET VALUE (NAV)

Zum Bilanzstichtag 31.03.2010 sinkt der entsprechend den EPRA Vorgaben ermittelte Net Asset Value aufgrund nicht zahlungswirksamer negativer Wertänderungen auf EUR 7,63 je Aktie.

Net Asset Value nach Geschäftsbereichen (in TEUR)

	Konzernbilanz per 31.03.2010	Konzern	Investment	Asset Management	Zentral- bereiche
Segmentvermögen	164.721	164.721	110.697	40.027	13.998
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	6.545	6.545	6.545	0	0
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.902	4.902	37	487	4.378
Latente Steueransprüche	203	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0
Steueransprüche	332	332	146	187	0
Nicht bilanzierte Sachverhalte		5.000	5.000		
Summe Vermögenswerte	176.702	181.499	122.424	40.700	18.375
Minderheitenanteile	EK	10.765	10.765	0	0
Segmentschulden	4.425	4.425	721	1.006	2.699
Langfristige Finanzschulden	47.494	47.494	35.895	3.871	7.727
Kurzfristige Finanzschulden	11.990	11.990	1.855	4.482	5.653
Latente Steuerverbindlichkeiten	380	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0
Steuerschulden	846	846	126	435	286
Summe Fremdkapital	65.135	75.521	49.362	9.794	16.365
Net Asset Value		105.978	73.062	30.907	2.010
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibung, etc.		-	-	-	-
Bereinigter Net Asset Value		105.978	73.062	30.907	2.010
Anzahl Aktien		13.894.651			
Net Asset Value / Aktie		7,63	5,26	2,22	0,14

Zur Ermittlung der NAV-relevanten Assets werden entsprechend den EPRA-Vorgaben zunächst die bilanzierten Aktiva um die Position latente Steueransprüche in Höhe von EUR 0,2 Millionen bereinigt. Analog dazu wird das Fremdkapital um diese Positionen in Höhe von in Summe EUR 0,4 Millionen bereinigt. Unter „nicht bilanzierte Sachverhalte“ werden die Erwartungen des Managements aus der künftigen Verwertung ausschließlich aus dem Deutschland-Portfolio hinzugerechnet. Basis hierfür ist die Hochrechnung des aktuellen Mietenniveaus auf das angestrebte Zielniveau und die Unterstellung von - aufgrund einer verbesserten Marktsituation - normalisierten Ankaufsrenditen zwischen 8,0 Prozent und 10,0 Prozent.

Die Bilanzansätze der Beteiligungen wurden mit Gutachten von unabhängigen Sachverständigen untermauert und im Rahmen der Wirtschaftsprüfung geprüft. Dabei ist festzuhalten, dass mit Ausnahme der Investments YKB und SQUADRA alle anderen Investments zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Durch die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise gerieten Immobilienwerte vor allem in der Region CEE/SEE/CIS stark unter Druck. Dieser Entwicklung konnte sich auch MAGNAT nicht entziehen. Die im Konzernergebnis enthaltenen unrealisierten negativen Marktwertänderungen von in Summe EUR 11,8 Millionen oder EUR 0,85 je Aktie fanden auch im NAV ihren Niederschlag.

4. ANGABEN NACH §289 ABS. 4 HGB BZW. §315 ABS. 4 HGB UND ERLÄUTERNDER BERICHT

1. Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Die am 20. April 2009 wirksam gewordene ordentliche Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 wurde vom 29. April auf 30. April 2009 umgesetzt. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 08. September 2009 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 5.290.000,00 um EUR 8.604.651,00 auf EUR 13.894.651,00 durch teilweise Ausnutzung der von der Hauptversammlung am 30. August 2007 erteilten Ermächtigung (Genehmigtes Kapital 2007/II) zu erhöhen. Die vollständige Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 23. November 2009 in das Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital beträgt demnach EUR 13.894.651,00. Es ist eingeteilt in 13.894.651 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 per Aktie. Alle Aktien sind voll eingezahlt. Jede Aktie gewährt gemäß der Satzung der Gesellschaft in der Hauptversammlung eine Stimme.

2. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Die statuarischen Sonderpflichten der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, (welche im Jahr 2009 auf die MAGNAT Asset Management GmbH verschmolzen wurde), die bisher sämtliche Namensaktien hielt, wurden in der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 aufgehoben und die 5.000 Namensaktien in auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 per Aktie umgewandelt. Damit sind sämtliche bisher bestehenden Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung der Namensaktien weggefallen.

3. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten

Folgende Aktionäre sind mit mehr als 10 Prozent der Stimmrechte beteiligt:

Aktionär	Beteiligung in %
Tisca Stiftung	17,15
FDM Privatstiftung	13,99
Altira AG	13,94

4. Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Entsprechende Aktien sind nicht vorhanden.

5. Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Entsprechende Beteiligungen sind nicht vorhanden.

6. Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der persönlich haftenden Gesellschafterin und über die Änderung der Satzung

6.1. Ernennung und Abberufung der persönlich haftenden Gesellschafterin

Die persönlich haftende Gesellschafterin, welche die Geschäfte der Gesellschaft führt und die Gesellschaft gegenüber Dritten vertritt, kann von Organen der Gesellschaft weder ernannt noch abberufen werden, da sie Gesellschafterin der Gesellschaft ist. Gesellschafter können jedoch in die Gesellschaft eintreten und aus dieser ausscheiden.

6.1.1. EINTRITT NEUER KOMPLEMENTÄRE

Regelungen über die Aufnahme weiterer persönlich haftender Gesellschafter enthält die Satzung nicht. Die Aufnahme neuer Komplementäre ist deshalb nur durch Satzungsänderung möglich.

6.1.2. AUSSCHEIDEN DER KOMPLEMENTÄRIN

Die Komplementärin scheidet nur durch Ausschließung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes oder in den von der Satzung vorgesehenen Fällen aus.

Gemäß der Satzung scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin in den folgenden Fällen aus der Gesellschaft aus:

— Aufgrund einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung zwischen der Komplementärin und der Gesellschaft, bei der die Gesellschaft durch den Aufsichtsrat vertreten wird.

— Mit der Auflösung der Komplementärin.

— Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Komplementärin, wenn es ihr nicht gelungen ist, innerhalb von drei Monaten die Aufhebung des Verfahrens zu bewirken, bei rechtskräftiger Abweisung des Antrags auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse oder wenn die Komplementärin die eidesstattliche Versicherung nach §807 ZPO bzw. §284 AO abgegeben hat oder Haft zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung angeordnet ist.

— Wenn von Seiten eines Privatgläubigers der Komplementärin aufgrund eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels die Zwangsvollstreckung in den

Gesellschaftsanteil und/oder die aus dem Gesellschaftsanteil fließenden Rechte betrieben wird und es der Komplementärin nicht gelungen ist, innerhalb von drei Monaten die Aufhebung der Zwangsvollstreckung zu bewirken.

— Aufgrund Kündigung aus wichtigem Grund durch die Komplementärin oder die Gesellschaft, vertreten durch ihren Aufsichtsrat. Die Kündigung aus wichtigem Grund durch die Gesellschaft bedarf zur Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung durch die Hauptversammlung, die mit einer Mehrheit von 75 Prozent des Grundkapitals zu beschließen hat. §285 Abs. 1 AktG findet entsprechend Anwendung, sofern der Komplementärin aus wichtigem Grund gekündigt werden soll.

6.2. Ernennung und Abberufung der Geschäftsführer der Komplementärin

Die Geschäftsführer der Komplementärin werden durch die Gesellschafterversammlung der Komplementärin berufen und abberufen. Da die Gesellschaft alle Anteile an der Komplementärin hält, ist die Komplementärin nach der Satzung der Gesellschaft von der Geschäftsführung und Vertretung ausgeschlossen, soweit es um die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte bei der Komplementärin selber geht. Die Vertretung und Wahrnehmung der Gesellschafterrechte in der Gesellschafterversammlung der Komplementärin obliegt dem Aufsichtsrat der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat wird in der Gesellschafterversammlung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrats vertreten. Der Aufsichtsrat hat jedoch über die Vertretung Beschluss zu fassen. Da der Aufsichtsrat die Vertretung bei der Wahrnehmung der Gesellschafterrechte der Komplementärin übernimmt, hat er somit maßgeblichen Einfluss auf die Ernennung und Abberufung der Geschäftsführer der Komplementärin.

Die Bestellung der Geschäftsführer der Komplementärin kann zu jeder Zeit von der Gesellschafterversammlung der Komplementärin widerrufen werden.

6.3. Änderung der Satzung

Jede Satzungsänderung bedarf eines Hauptversammlungsbeschlusses mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zusätzlich bedürfen Satzungsänderungen der Zustimmung der Komplementärin.

7. Befugnisse der persönlich haftenden Gesellschafterin, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

7.1. Genehmigtes Kapital

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu Stück 17.845.349 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie gegen Bar- oder Sacheinlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 17.845.349,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Den Kommanditaktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Kommanditaktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

— Für Spitzenbeträge

— Wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 Prozent des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages durch die persönlich haftende Gesellschafterin nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

Bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen.

7.2. Bedingtes Kapital

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist des Weiteren ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder auf den Namen lautende Optionsschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von nominal bis zu EUR 100.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 26.450.000,00 nach näherer Maßgabe der im Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2007 definierten Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Das Grundkapital der Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang um bis zu EUR 26.450.000,00, eingeteilt in bis zu 26.450.000,00 auf den Inhaber lautenden Stückaktien, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. August 2007 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt gemäß dem im Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. August 2007 zu TOP 7 jeweils festzulegenden Options- bzw. Wandlungspreis.

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber oder Gläubiger von Options- bzw. Wandlungsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich ge-

währt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Von den Ermächtigungen wurde im Geschäftsjahr 2009/2010 kein Gebrauch gemacht.

7.3. Befugnis Aktien zurückkaufen

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2014 bis zu insgesamt 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 Prozent des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen.

Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden.

Der Erwerb erfolgt nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots oder einer an die Kommanditaktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten:

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (jeweils ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem

vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 Prozent überschreiten und nicht mehr als 10 Prozent unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten drei Schlusskurse der Gesellschaft an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main maßgeblich.

- Erfolgt der Erwerb im Wege eines öffentlichen Kaufangebots an alle Kommanditaktionäre der Gesellschaft oder einer an die Kommanditaktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen der gebotene Kauf- bzw. Verkaufspreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne je Aktie ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 10 Prozent überschreiten und nicht mehr als 10 Prozent unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten fünf Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main vor der Veröffentlichung des Angebots maßgeblich.

Ergeben sich nach Veröffentlichung eines Kaufangebots bzw. nach der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. den Grenzwerten der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne, so kann das Angebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs vor Veröffentlichung der Anpassung; die 10 Prozentgrenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden.

Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Zeichnung des Angebots dieses Volumen überschreitet, muss die Annahme nach Quoten erfolgen. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen als bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden.

Die persönlich haftende Gesellschafterin wird ermächtigt, die Aktien der Gesellschaft, die auf Grund dieser Ermächtigung erworben werden, neben der Veräußerung über die Börse wie folgt zu verwenden:

- Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals einziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf, und die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung entsprechend anpassen. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann abweichend davon bestimmen, dass das Grundkapital nicht herabgesetzt wird, sondern sich der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß §8 Abs. 3 AktG erhöht. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist in diesem Fall ermächtigt, die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anzupassen.
- Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Aktien Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen oder Unternehmensteilen als Gegenleistung anbieten und übertragen; das Bezugsrecht der Kommanditaktionäre auf Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.
- Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Aktien an Mitarbeitern der Gesellschaft oder Mitarbeitern von verbundenen Unternehmen im Sinne der §§15 ff. AktG zum Erwerb anbieten und übertragen; das Bezugsrecht der Kommanditaktionäre auf Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Aktien zur Bedienung von ihr oder einem mit ihr verbundenen abhängigen Unternehmen begebenen Options- und Wandelungsrechten verwenden; das Bezugsrecht der Kommanditaktionäre auf die Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in anderer Weise als über die Börse oder den Freiverkehr oder durch ein Angebot an alle Kommanditaktionäre veräußern, soweit diese Aktien zu einem Preis veräußert oder für eine Gegenleistung übertragen werden, welcher bzw. welche den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt mit der Maßgabe, dass die Anzahl der zu veräußernden Aktien zusammen mit neuen Aktien, die seit Erteilung dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach §186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben worden sind, insgesamt 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals – falls letzteres geringer ist – nicht überschreiten darf. Das Bezugsrecht der Kommanditaktionäre auf die Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Die Ermächtigung bezüglich der Verwertung der von der Gesellschaft erworbenen Aktien kann einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilbeträgen, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden.

Von der Ermächtigung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr kein Gebrauch gemacht.

8. Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die hieraus folgenden Wirkungen

Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsel infolge eines Übernahmeangebots stehen, bestehen nicht.

9. Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit der persönlich haftenden Gesellschafterin oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entsprechende Entschädigungsvereinbarungen bestehen nicht.

5. CORPORATE GOVERNANCE

5.1 Erklärung zur Unternehmensführung gem. §289a HGB

Gemäß §289a HGB erteilt die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA eine Erklärung zur Unternehmensführung, die entweder im Lagebericht des Jahresabschlusses aufzunehmen und zu veröffentlichen oder alternativ auf der Internetseite öffentlich zugänglich zu machen ist.

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA macht von der ersten Variante Gebrauch und erklärt hiermit:

Als börsennotierte deutsche Kommanditgesellschaft auf Aktien („KGaA“) wird die Unternehmensführung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA („MAGNAT“) in erster Linie durch das Aktiengesetz, die weiteren gesetzlichen Bestimmungen des Handels- und Gesellschaftsrechts sowie durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Im deutschen Aktienrecht gilt das so genannte „Duale Führungssystem“, d.h. es besteht eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan der

Gesellschaft und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan. Allerdings arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat im Unternehmensinteresse eng zusammen. Bei der MAGNAT handelt es sich um eine KGaA, die im Vergleich zu einer Aktiengesellschaft Besonderheiten aufweist:

Es handelt sich bei der KGaA um eine Organisationsverfassung, in der Elemente einer Personengesellschaft mit Elementen einer Kapitalgesellschaft vermischt werden. Dies hat wiederum zur Folge, dass die Hauptversammlung nur sehr beschränkten Einfluss auf die Geschäftsführung hat.

Während bei einer Aktiengesellschaft dem Aufsichtsrat die Funktion zukommt, den Vorstand zu bestellen und abzu-berufen, ist dies bei der Kommanditgesellschaft auf Aktien nicht der Fall. Die Geschäftsführung bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin – hier die MAGNAT Management GmbH – ausgeführt. Die Mitglieder der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin werden grundsätzlich nicht durch den Aufsichtsrat bestellt. Die Bestellung der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin erfolgt stattdessen nach den für die jeweilige Rechtsform der persönlich haftenden Gesellschafterin geltenden Regelungen. Da es sich bei der MAGNAT Management GmbH um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung handelt, wird die Geschäftsführung dort durch deren Gesellschafterversammlung bestellt und abberufen. Die Kontrolle über die Besetzung der Geschäftsführung bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien haben somit letztlich die Gesellschafter der persönlich haftenden Gesellschafterin. Da sämtliche Geschäftsanteile an der MAGNAT Management GmbH im Zuge einer Umstrukturierung an die MAGNAT abgetreten wurden, hat die Hauptversammlung am 29. Oktober 2009 unter anderem eine Satzungsänderung beschlossen, wonach die Gesellschafterrechte der MAGNAT bei der MAGNAT Management GmbH durch den Aufsichtsrat wahrgenommen werden. Die Bestellung und die Abberufung der Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin obliegt daher dem Aufsichtsrat der MAGNAT. Diese Satzungsänderung ist am 09. Dezember 2009 in das Handelsregister der MAGNAT eingetragen worden.

Die **Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin** leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und ist dabei dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung des Unternehmens verpflichtet. Es gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d. h. die einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Unternehmensführung und Strategie. Die Strategie wird in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt. Außergewöhnliche Geschäfte, die in der Satzung der MAGNAT beschrieben sind, bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Mitglieder der Geschäftsführung sind die Herren Jan Oliver Rüster (Vorsitzender) sowie Jürgen Georg Faè.

Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin hat den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertrags- und Liquiditätssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements zu informieren. Diese Information erfolgt regelmäßig im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen, von denen mindestens zwei im Kalenderhalbjahr stattfinden. Zusätzlich wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Herr Prof. Dr. Werner Schaffer ist der Vorsitzende des Aufsichtsrats. Über die Geschäftsentwicklung, die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und über die Entscheidungen, die der Aufsichtsrat getroffen hat, wird im Rahmen des Jahresabschlusses und des dort veröffentlichten Berichts des Aufsichtsrats und des Lageberichts der Gesellschaft berichtet.

Der **Aufsichtsrat** überwacht die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin und berät diese bei der Leitung des Unternehmens. Die Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin ist in der Satzung geregelt. Was die Besetzung und Vergütung der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin anbelangt, so gilt Folgendes: Anders als bei einer Aktiengesellschaft wird die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin grundsätzlich nicht vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Ebenso wenig beschließt er über das Ver-

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB**bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht**

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Nachtragsbericht

Risikobericht

Vergütungsbericht

Prognosebericht

gütungssystem für die Mitglieder der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin oder setzt die jeweilige Gesamtvergütung fest. Dies erfolgt nach Maßgabe der für die Rechtsform der persönlich haftenden Gesellschafterin geltenden gesetzlichen Regelungen, also hier des GmbH-Rechts. Mit Eintragung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 über die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte der MAGNAT bei der MAGNAT Management GmbH in das Handelsregister der Gesellschaft am 09. Dezember 2009 obliegt es bei der MAGNAT seitdem nunmehr dem Aufsichtsrat, in einer Gesellschafterversammlung der MAGNAT Management GmbH über die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie über die Geschäftsführungsvergütung zu entscheiden. Insoweit ist das Kompetenzgefüge bei der MAGNAT im Hinblick auf die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer einer Aktiengesellschaft ähnlich.

Der Aufsichtsrat ist nach der Satzung mit 6 Mitgliedern besetzt. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über etwaige Risiken unterrichtet. Diese Unterrichtung findet mindestens einmal jährlich in schriftlicher Form statt. Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin greift im Rahmen dieser Berichterstattung auf das in der ganzen MAGNAT-Unternehmensgruppe geltende Risikomanagementsystem zurück. Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts ist. Ausschüsse hat der Aufsichtsrat nicht gebildet.

Die MAGNAT sieht in einer verantwortungsvollen und transparenten Corporate Governance die Basis für einen langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Leitbild ist dabei der 2002 eingeführte Deutsche Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung. Die Geschäftsfüh-

rung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Aufsichtsrat sind diesem Kodex verpflichtet und erteilen jeweils aktualisiert im Juni eines Jahres¹ eine Entsprechenserklärung nach §161 Aktiengesetz.

5.2 Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex gemäß §161 AktG

Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin (MAGNAT Management GmbH) und der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (nachfolgend auch die „Gesellschaft“) erklären hiermit, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 18. Juni 2009 im Geschäftsjahr 2009/2010 entsprochen wurde und künftig entsprochen wird, abgesehen von folgenden Abweichungen, die teilweise durch rechtsformspezifische Besonderheiten der KGaA² und deren Gestaltung in der Satzung bedingt sind, und legen wie folgt dar, welche Empfehlungen nicht angewendet werden oder wurden.

Abschnitt 1

Der Präambel wird sinngemäß entsprochen.

Abschnitt 2

Den Empfehlungen wird sinngemäß entsprochen.

Abschnitt 3

Den Empfehlungen wird mehrheitlich sinngemäß entsprochen. Ein Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung gemäß Ziffer 3.8 ist für den Vorstand seit dem 1. April 2010 vereinbart, für den Aufsichtsrat nicht vorgesehen.

¹ Die Hauptversammlung hat am 29. Oktober 2009 die Umwandlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in eine Aktiengesellschaft beschlossen. Sobald die formwechselnde Umwandlung durchgeführt ist, wird die Gesellschaft eine neue Entsprechenserklärung abgeben.

² s. FN 1

Abschnitt 4

Aufgrund ihrer Rechtsform als Kommanditgesellschaft auf Aktien, deren Geschäftsführung durch eine Komplementärgesellschaft wahrgenommen wird, kann den Empfehlungen des Abschnitts 4 nicht wortgemäß entsprochen werden. Den Empfehlungen des Abschnitts 4 wird allerdings sinngemäß entsprochen, mit Ausnahme von Ziffer 4.2.1 (für die Geschäftsführung ist keine Geschäftsordnung vorhanden), Ziffer 4.2.3 (Vergütungsregelung der Geschäftsführung sieht ausschließlich einen fixen Bestandteil vor – die Vergütung der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft ist in §8 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft geregelt) und Ziffer 4.3.1 (die Komplementärin, ihre Geschäftsführer und Gesellschafter sind gemäß §8 Abs. 3 der Satzung vom Wettbewerbsverbot in §284 AktG befreit) sowie 4.3.5. (die Aufnahme von Nebentätigkeiten durch die geschäftsführende Komplementärgesellschaft bedarf nicht der Zustimmung des Aufsichtsrats). Zu Einzelheiten der Vergütung siehe auch den Vergütungsbericht im Lagebericht.

Abschnitt 5

Ebenso wie Abschnitt 4 kann den Empfehlungen des Abschnitts 5 nur sinngemäß entsprochen werden, mit Ausnahme der Ziffer 5.1.3 (der Aufsichtsrat hat sich keine Geschäftsordnung gegeben), Ziffer 5.3. (der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich aus 6 Mitgliedern zusammen; würde aus diesem Gremium ein noch kleinerer Ausschuss gebildet, so bestünde die Gefahr, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde; daher erscheint die Befassung im Aufsichtsratsplenium vorzugswürdig) und Ziffer 5.4.6 (die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine erfolgsorientierte Vergütung).

Abschnitt 6

Den Empfehlungen des Abschnitts 6 wird sinngemäß entsprochen.

Abschnitt 7

Den Empfehlungen des Abschnitts 7 wird sinngemäß entsprochen, mit Ausnahme der Ziffer 7.1.2. (die Gesellschaft orientiert sich bis auf Weiteres an den gesetzlichen Publi-

kationsfristen, wird sich aber durch eine laufende Verbesserung der Prozesse und des Reportings bemühen, sich in Zukunft an den kürzeren Fristen des Corporate Governance Kodex zu orientieren).

Die vorstehenden Erklärungen werden den Aktionären durch die Aufnahme in den Geschäftsbericht 2009/2010 sowie durch die unmittelbare Wiedergabe auf der Homepage www.magnat-reop.com zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 12. Juli 2010

Geschäftsführung und Aufsichtsrat
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

6. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

6.1 Umsatz- und Ergebnisentwicklung

in TEUR	2009/2010	2008/2009
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	2.413	1.547
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	4.740
Ergebnis aus Asset Management	204	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-5.768	2.738
Sonstige betriebliche Erträge	2.805	438
Allgemeine Verwaltungskosten	-4.633	-3.710
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.997	-3.033
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	-9.976	2.720
Finanzergebnis	-3.566	-9.172
Ergebnis vor Steuern	-13.542	-6.452
Ergebnis gesamt	-13.986	-6.501
davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-11.216	-6.200
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-1,35	-1,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-1,35	-1,17

Im Geschäftsjahr 2009/2010 erwirtschaftete der MAGNAT-Konzern ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR -9,97 Millionen, in der Vergleichsperiode im Vorjahr waren es EUR 2,72 Millionen

—— Erfolgreiche Umsetzung der Verwertungsaktivitäten im YKB-Portfolio sichert Liquidität

—— Integration des Asset Managers bringt Ergebnisbeitrag

Wesentliche Einflussfaktoren in diesem Geschäftsjahr waren:

—— Unrealisierte Marktwertverluste aufgrund schwieriger Immobilienmärkte

—— Aktives Asset Management steigerte Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien

Die Vermietungen von Vorratsimmobilien aus dem Deutschland-Portfolio trugen mit EUR 2,4 Millionen zum Ergebnis bei. Wobei die Einnahmen aus der Vermietung mit EUR 6,6 Millionen sich konstant im Vorjahresvergleich entwickeln konnten, die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen aber im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,8 Millionen auf EUR 4,2 Millionen gesenkt wurden.

Durch die Integration des Asset Managers in die MAGNAT-Gruppe wurde bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr (Erstkonsolidierungsstichtag 31.08.2009) ein positiver Ergebnisbeitrag aus dem Asset Management in Höhe von EUR 0,2 Millionen erwirtschaftet.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen betrug im Geschäftsjahr EUR -5,8 Millionen (Vorjahr: EUR 2,7 Millionen). Wesentlicher Ergebniseinfluss war die Entwicklung des YKB-Portfolios mit einem Ergebnis von EUR 1,5 Millionen (Vorjahr: EUR 3,4 Millionen). Ein weiterer wesentlicher Einfluss mit einem negativen Ergebniseffekt von EUR -6,2 Millionen stammt hauptsächlich aus unrealisierten Marktwertänderungen aus dem Projekt Peremogi.

Die positive Entwicklung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen 2009/2010 in Höhe von EUR 2,8 Millionen (Vorjahr: EUR 0,4 Millionen) resultiert großteils aus der Integration des Bereichs Asset Management.

Die allgemeinen Verwaltungskosten beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 4,6 Millionen (Vorjahr: EUR 3,7 Millionen). Wesentliche Position waren die neu hinzugekommenen Kosten des Bereichs Asset Management von EUR 1,8 Millionen, Rechts- und Beratungskosten von EUR 1,3 Millionen (Vorjahr: EUR 1,8 Millionen), die satzungsgemäße Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin in Höhe von EUR 0,2 Millionen (Vorjahr: EUR 0,6 Millionen), die Geschäftsführungskosten, welche sich auf Basis der indirekten Integration der Komplementärin in Höhe von EUR 0,6 Millionen (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen) ergaben, und die bis zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung angefallene Management Fee laut Satzung an den Asset Manager von EUR 0,5 Millionen (Vorjahr: EUR 0,9 Millionen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 5,0 Millionen (Vorjahr: EUR 3,0 Millionen) beinhalten im Wesentlichen Effekte aus unrealisierten Marktwertänderungen in Höhe von EUR 3,2 Millionen (Vorjahr: EUR 0,8 Millionen) und nicht abziehbare Vorsteuer von EUR 0,6 Millionen (Vorjahr: EUR 0,7 Millionen).

Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode EUR -3,6 Millionen (Vorjahr: EUR -9,2 Millionen). Die Finanzerträge beinhalten großteils Zinserträge aus der Finanzierung von Projektgesellschaften, die Finanzaufwendungen den aus der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern.

Das Konzernergebnis nach Steuern des MAGNAT-Konzerns im Geschäftsjahr 2009/2010 beträgt EUR -14,0 Millionen (Vorjahr: EUR -6,5 Millionen), wobei EUR -11,2 Millionen (Vorjahr: EUR -6,2 Millionen) auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und EUR -2,8 Millionen (Vorjahr: EUR -0,3 Millionen) auf Minderheitsgesellschafter entfielen. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2009/2010 wurde maßgeblich von negativen unrealisierten Marktwertänderungen in Summe von EUR 11,8 Millionen beeinflusst.

Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR -1,35 (Vorjahr: EUR -1,17).

6.2 Vermögens- und Finanzlage

in TEUR	2009/2010	2008/2009
Summe langfristige Vermögenswerte	84.759	66.241
Summe kurzfristige Vermögenswerte	91.943	84.145
Summe Vermögenswerte	176.702	150.386
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	100.802	80.110
Minderheitsanteile	10.765	14.526
Summe Eigenkapital	111.567	94.636
Konzerneigenkapitalquote	63,1%	62,9%
Summe langfristige Schulden	47.873	46.003
Summe kurzfristige Schulden	17.262	9.747
Summe Schulden	65.135	55.750
Summe Schulden und Eigenkapital	176.702	150.386

Die langfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 84,8 Millionen (Vorjahr: EUR 66,2 Millionen). Die in den langfristigen Vermögenswerten enthaltenen immateriellen Vermögenswerte in Höhe von EUR 28,7 Millionen (Vorjahr: EUR 0,4 Millionen) betreffen im Wesentlichen die erstmalige Einbeziehung der MAGNAT AM AG und der Altira ImmoFinanz GmbH und deren Tochtergesellschaften (Integration des Asset Managers) in den MAGNAT-Konzern.

Die Buchwerte der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen verringerten sich im Berichtszeitraum auf EUR 49,0 Millionen (Vorjahr: EUR 51,7 Millionen), im Wesentlichen resultierend aus der Abschreibung des Beteiligungsansatzes an Peremogi.

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen betragen EUR 6,5 Millionen (Vorjahr: EUR 13,8 Millionen). Die Veränderung beinhaltet im Wesentlichen die Rückzahlung eines 2008/2009 gegebenen Darlehens aus dem YKB-Portfolio in

Höhe von EUR 7,0 Millionen zuzüglich der vereinbarten Verzinsung.

Die kurzfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 91,9 Millionen (Vorjahr: EUR 84,1 Millionen). Die Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 63,7 Millionen (Vorjahr: EUR 60,1 Millionen) beinhalten unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind, und erhöhten sich 2009/2010 aufgrund der Integration des Asset Managers. Im Berichtszeitraum wurden Wertminderungen in Höhe von EUR 1,4 Millionen vorgenommen. Wertaufholungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Die Vorratsimmobilien wurden zum niedrigeren Wert von Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert angesetzt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 14,2 Millionen (Vorjahr: EUR 10,5 Millionen) beinhalten

im Wesentlichen die besprochenen, hypothekarisch besicherten Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung der Projekte Alexander und Koncha Zaspas sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der Höhe von EUR 2,6 Millionen, im Wesentlichen resultierend aus dem Bereich Asset Management. Zum 31.03.2010 verfügte die Gesellschaft über Zahlungsmittel in Höhe von EUR 8,8 Millionen (Vorjahr: EUR 7,6 Millionen).

MAGNAT verfügt zum Stichtag 31.03.2010 über ein Konzerneigenkapital inkl. EUR 10,8 Millionen an Minderheitenanteilen von EUR 111,6 Millionen (Vorjahr: EUR 94,6 Millionen) und über eine unverändert solide Eigenkapitalquote in Höhe von 63,1 Prozent (Vorjahr: 62,9 Prozent).

Die langfristigen Finanzschulden der Gesellschaft nahmen im Berichtszeitraum auf EUR 47,5 Millionen (Vorjahr: EUR 45,8 Millionen) zu. Dies resultiert aus der Finanzierung von Bauherrenmodellen über Tochtergesellschaften des Asset Managers. Die kurzfristigen Finanzschulden erhöhten sich aufgrund der Integration des Asset Managers und der darin enthaltenen Projektfinanzierungen im Zusammenhang mit Bauherrenmodellen und Verbindlichkeiten gegenüber den ehemaligen Gesellschaftern des Asset Managers sowie auf Basis von Refinanzierungen auf EUR 12,0 Millionen (Vorjahr: EUR 3,9 Millionen).

Die Bilanzsumme zum 31. März 2010 erhöhte sich auf EUR 176,7 Millionen (Vorjahr: EUR 150,4 Millionen).

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR -5,5 Millionen (Vorjahr: EUR -1,2 Millionen). Darin enthalten sind im Wesentlichen das Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von EUR -13,5 Millionen (Vorjahr: EUR -6,5 Millionen), Veränderungen bei den Vorratsimmobilien von EUR -2,1 Millionen, ein Mittelabfluss aufgrund der Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR -1,2 Millionen, bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR -1,5 Millionen sowie sonstige zahlungsunwirksame Posten in Höhe von EUR 11,7 Millionen (Vorjahr: EUR 7,0 Millionen). Die letzte Position beinhaltet im Wesentlichen die Abwertungen und at equity Ergebnisse.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 5,9 Millionen (Vorjahr: EUR -14,0 Millionen) zeigt die Gewährung von Darlehen an Tochterunternehmen in Höhe von EUR -1,4 Millionen (Vorjahr: EUR -9,1 Millionen) und die Rückzahlung aus gewährten Darlehen in Höhe von EUR 7,4 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen).

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von EUR 0,8 Millionen (Vorjahr: EUR 18,1 Mio) basiert auf der Ein- und Auszahlung von Finanzschulden.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erhöhten sich dementsprechend um EUR 1,2 Millionen auf EUR 8,8 Millionen (Vorjahr: EUR 7,6 Millionen).

in TEUR	2009/2010	2008/2009
Konzernergebnis vor Steuern	(13.542)	(6.452)
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	(5.476)	(1.235)
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.866	(13.998)
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	816	18.082
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	1.206	2.849
Zahlungsmittel am Ende der Periode	8.822	7.625

7. NACHTRAGSBERICHT

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Baubewilligung des Projektes Peremogi um 5 Jahre verlängert werden. Die Optimierungen haben dazu geführt, dass innerhalb der verlängerten Baubewilligung nun ein hinsichtlich Fläche und Qualität komplett verändertes Projekt umgesetzt werden kann. Die geplante Nutzfläche konnte um rund ein Drittel erweitert werden. Ebenso wurden die Qualitätsstandards nochmals wesentlich optimiert. Die im Forward Sale vertraglich festgelegten Mechanismen hätten die Umsetzung dieses grundsätzlich veränderten Konzeptes nicht ohne größere Konflikte zwischen den Vertragsparteien erlaubt. Aufgrund dieser maßgeblich geänderten Rahmenbedingungen wurde mit dem Co-Investor im Juli 2010 die gemeinsame Entwicklung und Vermarktung des Projektes neu verhandelt und vertraglich umgesetzt. Gleichzeitig wurde damit die Refinanzierung des Mezzanine Loans umgesetzt.

Im Mai 2010 erwarb die MAGNAT Asset Management GmbH ein Objekt für ein weiteres Bauherrenmodell in Wien. Das Projekt „Rennweg“ ist damit das dritte in Abwicklung befindliche Bauherrenmodell. Damit intensiviert der MAGNAT Konzern die Umsetzung der Strategie über die österreichische Tochtergesellschaft MAGNAT Asset Management GmbH die Bauherrenmodelle deutlich zu forcieren.

Im Laufe des Juni 2010 gelang es der MAGNAT eine Verlängerung der Laufzeit des von der R-QUADRAT Capital Gamma GmbH, Wien, gewährten Darlehens zu verhandeln. Das Darlehen ist nun mit 30. April 2011 fällig.

Im Zuge der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 wurde die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft beschlossen. Die Gesellschaft befindet sich derzeit in der Vorbereitung der Umsetzung dieses Beschlusses.

8. RISIKOBERICHT

8.1 Gesamteinschätzung

Die Unternehmensführung der MAGNAT hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Analyse der Finanzierungsrisiken sowie die zu treffenden Maßnahmen einer intensivierten Betrachtung unterzogen. Die Wirtschaftskrise führte zu einer Verknappung der Kreditvergabe, der Zugang zu Kapital im Rahmen von Finanzierungsmaßnahmen, Refinanzierungen sowie Kapitalmaßnahmen wurden deutlich erschwert. Dieser Marktsituation entsprechend sind in der Finanzplanung Immobilienverwertungen bzw. Rückflüsse aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen durch Tochtergesellschaften eingestellt, die der Innenfinanzierung dienen. Die zugrundeliegenden Annahmen stützen sich auf bereits erfolgte Verwertungen, fortgeschrittene Verwertungsgespräche bzw. Vorbereitungen zur Rückführung von Gesellschafterdarlehen.

Des Weiteren wurde in der Liquiditätsplanung auch die neu verhandelte teilweise Rückführung eines Mezzanindarlehens berücksichtigt. Die aktuelle Liquiditätsplanung geht unter konservativen Planungsparametern davon aus, dass die Zahlungsbereitschaft von MAGNAT innerhalb der nächsten 12 Monate jederzeit gewährleistet sein wird. Oberste Priorität für die Gesellschaft ist in den nächsten 12 Monaten dementsprechend die Sicherung der Liquidität.

8.2 Risikopolitik

Die Geschäftsaktivitäten der MAGNAT – im Vergleich zu klassischen Immobilien-Investmentstrategien – sind auf die Erzielung überdurchschnittlicher Renditen ausgerichtet und damit auch mit entsprechenden Risiken verbunden. Dieses überdurchschnittliche Chancen-/Risikoprofil spiegelt sich sowohl im funktionalen (Development sowie opportunistische Nutzung von Sondersituationen) als auch im geographischen Schwerpunkt (CEE/SEE/CIS-Region) der Geschäftstätigkeit wider. Zentrales Element der Investitionspolitik ist eine Risikodiversifizierung durch einen

ausgewogenen Asset-Mix nach geographischen, funktionalen und Rendite-Grundsätzen.

Vor diesem strategischen Hintergrund kann die Risikopolitik nicht auf eine gänzliche oder weitgehende Vermeidung von Risiken ausgerichtet sein. Das Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand des Unternehmens nicht zu gefährden.

8.3 Grundsätze des Risiko- und Chancenmanagementsystems

Mit dem Risikomanagement sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie erfolgreiche Weiterentwicklungen unterstützt werden. Durch den bewussten Umgang mit Risiken können auch die mit ihnen verbundenen Chancen mit größerer Sicherheit genutzt werden.

Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe der Geschäftsführung. Regelmäßig stattfindende Jours Fixes, Controlling-Gespräche, Projektbesprechungen und Einzelgespräche sind zentrale Elemente der Risikofeststellung. Der gesamte Risikomanagementprozess wurde in einem Risikomanagementhandbuch festgehalten. Das Risikomanagement wird im gesamten MAGNAT Konzern angewendet. Eine kritische Überprüfung und gegebenenfalls Überarbeitung erfolgt einmal pro Jahr.

8.4 Organisatorische Verankerung des Risikomanagementsystems

Aufgrund der gegebenen Struktur ist die Geschäftsführung in alle wesentlichen Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Die flache Hierarchie ermöglicht ein Risikomanagementsystem mit vergleichsweise einfachen und wenig komplexen Strukturen.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Geschäftsentwicklung sowie die Entwicklung der Projekte / Investments sowie über den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Die Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrats ist ein wesentliches Element des Risikomanagementsystems von MAGNAT. Der Aufsichtsrat kontrolliert einzelne Objekte auch persönlich vor Ort.

8.5 Rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsysteme

Der Konzernabschluss wird durch die MAGNAT KGaA als Mutterunternehmen aufgestellt. Diesem Prozess vorgelagert erfolgen die Buchführung und die Jahresabschlusserstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzern-Gesellschaften zumeist durch spezialisierte externe Dienstleistungsunternehmen.

Die monatlich geforderten Auswertungen sowie die erstellten Jahresabschlüsse werden vollständig und zeitnah übermittelt und intern überwacht, um die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der relevanten gesetzlichen Bestimmungen zu sichern. Im Sinne eines Risikomanagements werden die Plausibilität, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Buchungen durch eigene Mitarbeiter des Konzerns überwacht und geprüft.

Wesentliche Instrumentarien hierfür sind:

- Einheitliche Bilanzierungsrichtlinien durch Auswahl eines externen Dienstleisters, für den größten Teil der Konzerngesellschaften.
- Klare Aufgabentrennung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten internen und externen Bereichen.
- Einbeziehung externer Spezialisten soweit erforderlich, wie zum Beispiel bei der Bewertung von Liegenschaften.

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Nachtragsbericht

Risikobericht

Vergütungsbericht

Prognosebericht

Eine konzerninterne Revision ist im Bereich der Rechtsabteilung einer Konzerngesellschaft implementiert. Ob und welche Strukturen und Prozesse einer Prüfung unterzogen werden, legt die Geschäftsleitung fest.

8.6 Risiken**8.6.1 Markt- und Branchenrisiken**

Der Immobilienmarkt ist stark von konjunkturellen Entwicklungen geprägt und beeinflusst, welche ihrerseits wiederum von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden. Wesentliche Faktoren innerhalb der einzelnen Volkswirtschaften und Immobilienmärkte bzw. -Teilmärkte sind Angebot und Nachfrage seitens der Nutzer, die Verfügbarkeit von Kapital sowie die Kapitalkosten (vor allem über die vorherrschenden Zinsniveaus) und die Baukosten. Überregional bzw. global ist die Nachfrage von Investoren nach Anlagen in die Asset-Klasse Immobilien und deren relative Attraktivität im Vergleich mit anderen Asset-Klassen von Bedeutung.

Nachfrageseitig hat sich der Immobilienmarkt allgemein verschlechtert, da Kapital nicht bzw. nur zu sehr hohen Kosten zur Verfügung steht. Zusätzlich entsteht die Situation, dass Mitbewerber in den Zielregionen aufgrund von wirtschaftlichen Problemen größere Portfolien zu niedrigen Preisen anbieten. Die Nachhaltigkeit dieser Situation bzw. Entwicklung und deren Auswirkungen auf MAGNAT sind gegenwärtig schwer einschätzbar.

In den von MAGNAT bearbeiteten Märkten der CEE/SEE/CIS-Region besteht ein im Vergleich zu den westlichen Industrienationen deutlich höheres Länderrisiko. Dieses Länderrisiko 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.

Ein teilweiser Risikoausgleich wird durch Vermeidung überdurchschnittlich hoher Asset-Allokation in einzelne Projekte

bzw. in einzelne Länder erreicht, ebenso durch Co-Investments mit gut etablierten lokalen Projektpartnern. MAGNAT hat sich in diesem Zusammenhang zum Ziel gesetzt, maximal rund 25 Prozent des Eigenkapitals in ein Projekt und maximal rund 45 Prozent des Eigenkapitals in ein Land zu investieren.

Die wirtschaftliche Situation der Ukraine, in der ca. 35 Prozent des Eigenkapitals der MAGNAT investiert sind, ist nach wie vor Besorgnis erregend. Während sich eine Entspannung der politischen Lage aufgrund der durchgeführten Wahlen abzeichnet, sind signifikante Wachstumsschübe für 2010 noch nicht erkennbar. Erschwerend kommen die komplexen rechtlichen Strukturen und deren intransparente Anwendung in der Ukraine hinzu. Die weiteren Entwicklungen in der Ukraine können den Geschäftsverlauf der MAGNAT beeinflussen.

8.6.2 Finanzwirtschaftliche Risiken**8.6.2.1 WÄHRUNGSRISENEN**

MAGNAT ist überwiegend in Märkten außerhalb des Euro-Währungsraumes aktiv und daher auch entsprechenden Wechselkursänderungsrisiken ausgesetzt. Soweit möglich und praktikabel, werden Projekte währungskongruent abgewickelt (also z.B. währungskongruente Fremdfinanzierung der Baukosten).

Das verbleibende Wechselkursrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird nur teilweise abgesichert: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben, und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotenzial) in Erwägung gezogen. Diese Vorgangsweise beruht auf Kosten-/Nutzenüberlegungen, aber auch auf der Erkenntnis, dass das Währungsrisiko insgesamt nicht komplett isolierbar ist, sondern vielfältige zusätzliche Interdependenzen außerhalb der reinen Schwankung der

Wechselkurse eine Rolle spielen. Zusammenfassend ist das Management der Währungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene und für bestimmte Währungen angestrebt, um Entwicklungen entgegenzuwirken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden können. Die Währungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Ein besonderer Fall von Währungsrisiko existiert seit Ende 2008 in der Ukraine. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung wurde in der Ukraine die Umwandlung der lokalen Währung in Devisen und die Ausfuhr von Devisen restriktiv eingeschränkt. Zusätzlich wurde die Regelung der Zwangskonvertierung eingeführt. Eine Absicherung der lokalen Währung mittels klassischer Optionsprodukte ist mangels Anbieter nicht, beziehungsweise nur zu sehr ungünstigen Konditionen und innerhalb komplexer Strukturen möglich. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wurde in diesem Zusammenhang als alternative Maßnahme zur Risikominimierung eines etwaigen Währungsverlustes diskutiert, etwaig eintretende Rückflüsse innerhalb der Ukraine nach restriktiven Vorgaben in Bezug auf Qualität der Immobilie und Qualität der Mieter sowie Mietverträge in der Ukraine zu reinvestieren.

8.6.2.2 ZINSRISIKEN

Die MAGNAT-Gruppe setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital ein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es zu Refinanzierungen im Deutschland-Portfolio. Drei Darlehensverträge in Höhe von rund EUR 12,4 Millionen wurden verlängert, die variable Verzinsung wurde dabei in eine Fixverzinsung bis Laufzeitende geändert. Für die restlichen Darlehen besteht zum überwiegenden Teil eine variable Verzinsung. Die MAGNAT-Gruppe ist damit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungskosten erhöhen. Eine Veränderung des Zinsniveaus um +/- 100 Basispunkte würde eine Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft von rund EUR 0,2 Millionen p.a. bedeuten.

Eine Evaluierung der Zins-Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

8.6.2.3 LIQUIDITÄTSRISIKEN

Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der Gesellschaft vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben sowie in eingeschränktem Maße auch durch abrufbare Kreditlinien gesteuert. In der heutigen Situation ist die Abhängigkeit der Liquiditätssituation von Rückflüssen aus Verwertungen sowie von geplanten Prolongationen fälliger Darlehen deutlich erhöht. Weiters wird die Liquiditätssituation durch allfällige Nachschüsse zur weiteren Projektfinanzierung, insbesondere auch im Zusammenhang mit Co-Investoren beeinflusst. Entsprechend der durch die Auswirkungen der Wirtschaftskrise erhöhten Abhängigkeit der Gesellschaft von dem Ausmaß der Innenfinanzierung wurde die Liquiditätsplanung weiter verfeinert.

Die aktuelle Liquiditätsplanung geht unter konservativen Planungsparametern davon aus, dass die Zahlungsbereitschaft von MAGNAT innerhalb der nächsten 12 Monate jederzeit gewährleistet sein wird.

8.6.2.4 OPERATIVE RISIKEN

Im Rahmen der durch das Asset Management abzuwickelnden Projekte können klassische Projektrisiken entstehen. Wenn Kreditfinanzierungen auf Projektebene nicht bzw. nicht wie geplant realisiert werden können, besteht das Risiko, dass sich Projektzeitpläne verzögern und / oder mehr Eigenkapital für ein Projekt erforderlich ist und / oder die Kosten der Fremdfinanzierung höher sind als geplant. Der Abschluss derzeit laufender Verhandlungen über Projektfinanzierungen verzögert sich aufgrund der Situation auf den Finanzmärkten. Die genauen Auswirkungen auf Projektpläne sind derzeit schwer einschätzbar.

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Nachtragsbericht

Risikobericht**Vergütungsbericht**

Prognosebericht

8.7 Chancenbericht

Den beschriebenen Risiken stehen aus unternehmerischer Sicht folgende Chancen gegenüber:

8.7.1 Deutsche Immobilien-Teilmärkte beweisen hohes Maß an Stabilität

Zwar sind das Transaktionsvolumen und die Flächenumsätze auf der Mehrheit der deutschen Teilmärkte immer noch auf sehr niedrigem Niveau, was für deutlichen Druck auf Miet- und Kaufpreise gesorgt hat. Im Vergleich zu anderen europäischen und internationalen Märkten sind die Auswirkungen in Deutschland jedoch vergleichsweise moderat und sollten als Chance zum Einstieg vor allem im Segment der Wohnimmobilien begriffen werden. Dementsprechend werden von MAGNAT Investitionsmöglichkeiten in Deutschland in diesem Segment bevorzugt geprüft.

8.7.2 Institutionelle Investoren erhöhen Immobilienquote

Viele institutionelle Investoren werden nach Einschätzungen von Analysten in den kommenden Quartalen deutlich ihre Immobilienquoten in Deutschland aufstocken. Hierbei wird sowohl direkt als auch indirekt investiert werden. Dies wäre ein deutliches Signal, dass das Transaktionsgeschäft in den kommenden Quartalen wieder an Fahrt aufnehmen könnte. Dies könnte MAGNAT die Möglichkeit von gezielten Verwertungen aus dem Deutschland-Portfolio bieten.

8.7.3 Türkischer Markt mit Potential

Der türkische Immobilienmarkt profitiert vor allem nahe den großen Ballungsräumen Istanbul und Izmir von der vorherrschenden Landflucht in der Türkei. Die im YKB-Portfolio derzeit noch vorhandenen Projekte sind strategisch vorteilhaft in diesen Regionen gelegen. MAGNAT evaluiert derzeit mit den Joint Venture Partnern verschiedene interessante Entwicklungsmöglichkeiten.

8.7.4 Asset Management als neue Wachstumsplattform

Durch die Integration des ehemaligen externen Asset Managers entstehen neue Wachstumsmöglichkeiten für MAGNAT. Der Ausbau dieses Bereichs erfolgt entlang

zweier strategischer Stoßrichtungen. Zum einen werden die in Österreich erfolgreichen Bauherrenmodelle in Wien forciert. Zum anderen sollen mittelfristig Drittmandate im Asset Management gewonnen werden.

8.7.5 Chancen für strategisches Wachstum

Das augenblickliche Kapitalmarktumfeld, welches durch hohe Kursabschläge auf die eigentlichen Substanzwerte zahlreicher Immobilienunternehmen gekennzeichnet ist, bietet unter bestimmten Voraussetzungen interessante Einstiegschancen für ein mögliches strategisches Wachstum.

9. VERGÜTUNGSBERICHT**9.1 Grundzüge des Vergütungssystems für die Geschäftsleitung**

Die Vergütung der geschäftsführenden Komplementär-gesellschaft ist in §8 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft geregelt. Die Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30. August 2007 hat die Vergütungsregelung für die geschäftsführende Komplementärgesellschaft (MAGNAT Management GmbH) beschlossen. Bei der MAGNAT Management GmbH handelt es sich zum Stichtag 31. März 2010 um ein vollkonsolidiertes Tochterunternehmen. Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2009/2010 betrug:

_____ Übernahme der Geschäftsführungstätigkeit:
EUR 452.814

_____ Übernahme der persönlichen Haftung:
EUR 5.000

9.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 29. Oktober 2009 hat für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vergütung in Höhe von jeweils EUR 12.500 beschlossen. Der Vorsitzende des

Aufsichtsrats erhält das Dreifache, der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte. Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats darüber hinaus ihre Auslagen einschließlich der den Aufsichtsratsmitgliedern auf ihre Aufsichtsratsvergütung zu Last fallende Umsatzsteuer.

Im Geschäftsjahr bestand ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Carsten Strohdeicher. Der Beratungsvertrag umfasst die Beratung bei und Vermittlung von Fremdfinanzierungen von Immobilienprojekten in Deutschland, die darin vereinbarten Honorare liegen signifikant unter den marktüblichen Konditionen. Der Beratungsvertrag wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats genehmigt. Für die erbrachten Beratungsleistungen wurden im Geschäftsjahr TEUR 65 zzgl. USt gezahlt. Im Geschäftsjahr wurden außerdem von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Christoph Jeannée Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 28 zzgl. USt

an MAGNAT erbracht. Außerdem bestehen resultierend aus der Sachkapitalerhöhung 2009 und der damit verbundenen Einbringung der jetzigen MAGNAT Asset Management-Gruppe Beratungsverhältnisse zwischen der MAGNAT und den Unternehmungen der Aufsichtsratsmitglieder Friedrich Lind und Dr. Marc-Milo Lube. Im Geschäftsjahr wurden daraus resultierend für erbrachte Leistungen TEUR 61 bzw. TEUR 56 zzgl. USt gezahlt. An andere Mitglieder des Aufsichtsrats wurden über die Aufsichtsratsvergütung hinaus keine zusätzlichen Vergütungen für erbrachte Leistungen gezahlt.

Die im Geschäftsjahr 2009/2010 gezahlten Vergütungen des Aufsichtsrats exklusive Kostenersatz und inklusive Umsatzsteuer ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht.

Name	Funktion	Zeitraum	Vergütung (exkl. Kostenersatz)
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	seit 7. Juli 2006	55.762,19
Dr. Carsten Strohdeicher	Stellvertretender Vorsitzender	seit 7. Juli 2006	7.437,50
Dr. Christoph Jeannée		seit 31. Juli 2006	26.031,25 *
Dr. Marc-Milo Lube		seit 9. Dezember 2009	0,00
Friedrich Lind		seit 9. Dezember 2009	0,00
Andreas Lange		seit 9. Dezember 2009	0,00

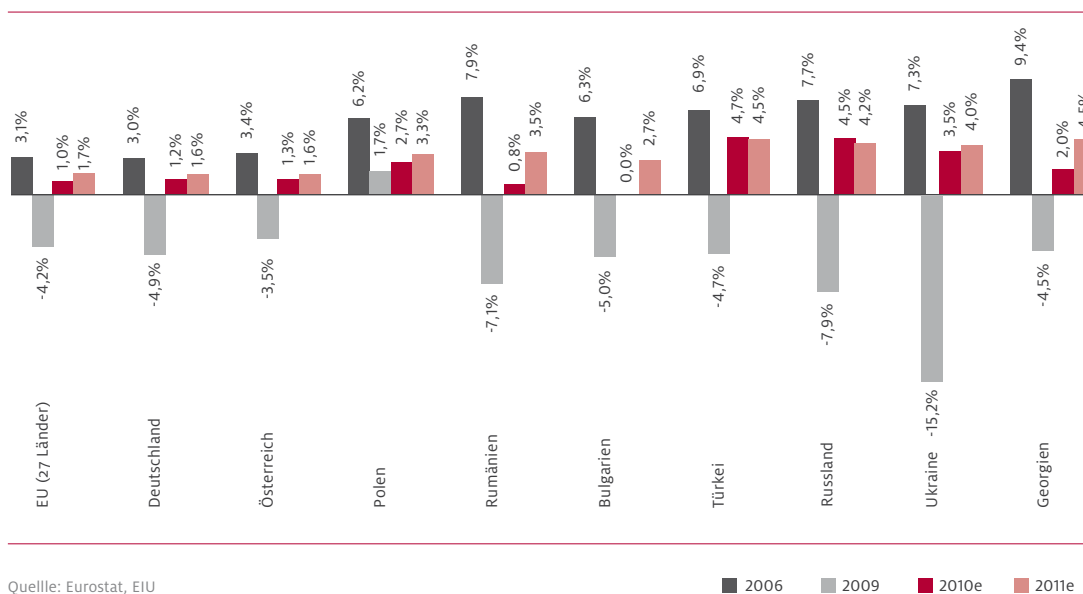
* vor Abzugsteuer gem. § 50a EStG

10. PROGNOSEBERICHT

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2009/2010 war von einer tiefen wirtschaftlichen Rezession geprägt. Wie substantiell sich die letzten drei Jahre auf die Volkswirtschaften ausgewirkt haben, verdeutlicht der nachstehende Vergleich der Wachstumsraten von 2006 bis 2011. Dem Totalabsturz im Jahr 2009 sollen laut Vorhersagen in den Jahren 2010 und 2011 wieder zwei Jahre mit Wachstum gemessen am Bruttoinlandsprodukt folgen. Die Gegenüberstellung zeigt aber auch die Bedeutung der Region CEE/SEE/CIS für Europa. Während für Deutschland in 2010 und 2011 Wachstumsraten zwischen 1,2 Prozent und 1,6 Prozent vorausgesagt werden, werden für die Länder, in denen MAGNAT investiert ist, Wachstumsraten bis zu 4,5 Prozent wie im Fall von Georgien und der Türkei prognostiziert. Die Detailanalyse

zeigt aber auch weitere interessante Aspekte auf. So hat sich Polen im letzten Jahr komplett dem internationalen Trend entzogen und eine sehr solide Entwicklung genommen. Rumänien und Bulgarien werden trotz EU-Nähe im Jahr 2010 noch mit den Folgen der Krise zu kämpfen haben und erst im Jahr 2011 wieder auf Wachstumskurs zurückkehren. Die großen Unsicherheiten, die solchen Prognosen anhaften, sieht man aber am Beispiel der Ukraine. Während im Krisenjahr 2009 die Volkswirtschaft der Ukraine um 15,2 Prozent schrumpfte, wird laut Vorhersagen bereits für das Jahr 2010 wieder mit einem Wachstum von 3,5 Prozent gerechnet. Sehr solide präsentiert sich auch die Prognose für die Türkei, die in den kommenden beiden Jahren von einem Wachstum von rund 4,5 Prozent ausgeht.

Reales Wirtschaftswachstum 2006 bis 2011



Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zum Wirtschaftswachstum für 2010 und 2011 sind aus Sicht der MAGNAT mit großer Vorsicht zu betrachten und mit dieser Vorsicht auch in die Unternehmensplanungen einzubeziehen. Fraglich ist und bleibt, wie schnell das verlorene Vertrauen in diese Region wieder hergestellt werden kann und wie schnell die stark eingebrochenen Foreign Direct Investments (Auslandsdirektinvestitionen) zunehmen werden. Im Vergleich zu 2009 hat zwar die erwartete Verbesserung der wirtschaftlichen Situation Anfang 2010 stattgefunden, ob dies jedoch bereits der nachhaltige Wirtschaftsaufschwung sein wird, bleibt abzuwarten.

Aufgrund der vorherrschenden wirtschaftlichen Bedingungen sind auch die Immobilienmärkte und ihr Umfeld schwer berechenbar geworden. MAGNAT geht weiter davon aus, dass vor allem die Regionen CEE/SEE/CIS in den nächsten 12 – 24 Monaten noch mit Problemen zu kämpfen haben werden. Ein Hauptproblem aller Staaten in den betreffenden Regionen wird der steigende Druck auf deren Staatshaushalte sowie damit auch verbunden ein weiterer Druck auf die entsprechenden Währungen sein. Mittel- bis langfristig bleibt jedoch bei allen Unsicherheiten der Nachholbedarf an modernen und qualitativ angepassten Wohn- und Gewerbeimmobilien unwidersprochen. Alle strategischen Überlegungen in der MAGNAT-Gruppe werden von diesen für einen Entwickler wesentlichen Rahmenbedingungen bestimmt.

Die derzeitigen wirtschaftlichen Gegebenheiten zwingen Unternehmen aller Größenordnungen in einen intensiven Anpassungsprozess der Strategien und Geschäftsmodelle. Die Anpassungen an der Strategie der MAGNAT lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung der Liquidität der Gesellschaft bleibt oberste Priorität
- Intensivierung der Verwertungsbemühungen als wichtiger Baustein zur Sicherung der Ertragskraft im Geschäftsbereich Investments

—— Ausbalancierung der Portfoliogewichtung im Geschäftsbereich Investments zwischen den Regionen D/A und CEE/SEE/CIS zur Milderung starker zyklischer Schwankungen in den Immobilienmärkten

- Weiterverfolgung der Reduktion der Risikopositionen in CEE/SEE/CIS
- Evaluierung potenzieller, zukünftiger Investments in Deutschland und Österreich aufgrund attraktiver Ankaufsrenditen und geringerer Risikoerwartung

—— Ausbau des neuen Geschäftsbereichs
Asset Management

—— Transparenz in der Berichterstattung als wesentlicher Baustein der MAGNAT-Strategie

Im Geschäftsbereich Investments geht die Geschäftsleitung aufgrund der positiven Entwicklung des YKB-Portfolios von einem Mittelrückfluss innerhalb der nächsten 12 Monate in Höhe von mindestens EUR 2,0 Millionen aus. Ebenfalls positiv sollte sich die Beteiligung an der SQUADRA im Zuge einer Erholung des deutschen Immobilienmarktes innerhalb der nächsten 12 – 24 Monate entwickeln. Von einer Stabilisierung des Ergebnisses aus der Vermietung von Vorratsimmobilien aus dem Deutschland-Portfolio auf dem aktuellen Niveau wird in den nächsten 12 Monaten ausgegangen. Eine wichtige Aufgabe wird die Beschaffung einer Finanzierung für das Projekt Peremogi gemeinsam mit dem Joint Venture-Partner sein.

Im Geschäftsbereich Asset Management sollen zukünftig zwei Bauherrenmodelle pro Geschäftsjahr umgesetzt werden. Die dadurch erzielten Mittelzuflüsse werden helfen, das MAGNAT Geschäftsmodell besser auszubalancieren. Diese Basis soll in den nächsten 12 – 24 Monaten als Wachstumsplattform für den Ausbau von Drittmandaten verwendet werden. Im laufenden Geschäftsjahr wird daher mit einem verbesserten Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management gerechnet.

Die nächsten 12 Monate werden für das Geschäftsmodell der MAGNAT von der Herausforderung geprägt sein, aktives und konsequentes Liquiditätsmanagement umzusetzen. Für die nächsten 12 – 24 Monate geht das Management der MAGNAT unter der Annahme einer Verbesserung der gegenwärtigen Marktsituation in den einzelnen Ländern und unter Berücksichtigung des Ergebnisbeitrags aus dem Asset Management von einer Stabilisierung des Geschäftsmodells und damit einer schrittweisen Verbesserung des operativen Konzernergebnisses im Vergleich zum abgelaufenen Geschäftsjahr aus.

Frankfurt am Main, den 12. Juli 2010

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA



Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg Faè

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 zugrunde 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. MAGNAT übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	91
Gesamtergebnisrechnung	92
Konzern-Bilanz	93
Konzern-Kapitalflussrechnung	94
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	95

KONZERNABSCHLUSS

zum 31. März 2010

KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR	Tz.	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Einnahmen aus der Vermietung	D.1	6.618.765	6.575.355
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	D.2	-4.205.815	-5.028.625
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien		2.412.950	1.546.730
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		0	8.570.009
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften		0	-3.830.186
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	D.3	0	4.739.823
Erlöse aus dem Asset Management		719.291	0
Aufwendungen für das Asset Management		-514.915	0
Ergebnis aus dem Asset Management	D.4	204.376	0
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen		1.657.940	8.197.345
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen		-7.426.234	-5.459.357
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	D.5	-5.768.294	2.737.988
Sonstige betriebliche Erträge	D.6	2.804.602	438.395
Allgemeine Verwaltungskosten	D.7	-4.632.597	-3.709.720
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.8	-4.997.377	-3.033.192
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		-9.976.340	2.720.024
Finanzerträge	D.9	1.639.193	2.309.768
Finanzaufwendungen	D.9	-5.205.327	-11.481.976
Finanzergebnis		-3.566.134	-9.172.208
Ergebnis vor Steuern		-13.542.474	-6.452.184
Ertragsteuern	D.10	-443.517	-48.572
Ergebnis gesamt		-13.985.991	-6.500.756
Davon entfallen auf:			
Minderheitsgesellschafter	D.12	-2.769.556	-300.870
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-11.216.435	-6.199.886
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D.13	-1,35	-1,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D.13	-1,35	-1,17

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in EUR	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Ergebnis gesamt	-13.985.991	-6.500.756
Sonstige (im Eigenkapital erfasste) Ergebnisse aus		
Währungsdifferenz	2.223.105	-4.077.928
zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	347.496	0
Sonstige	-11.875	305.416
Summe sonstiger (im Eigenkapital erfasster) Ergebnisse vor Steuern	2.558.726	-3.772.512
abzüglich Steuern darauf	-33.377	47.682
Summe sonstiger (im Eigenkapital erfasster) Ergebnisse nach Steuern	2.525.349	-3.724.831
Gesamtes Periodenergebnis	-11.460.642	-10.225.587
Davon entfallen auf:		
Minderheitsgesellschafter	-2.629.106	-588.693
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-8.831.536	-9.636.894

KONZERN-BILANZ

in EUR	Tz.	31.03.2010	31.03.2009
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E.1.1	28.720.482	380.566
Sachanlagen	E.1.2	98.574	38.740
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.1.3	49.029.820	51.747.568
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.1.4	162.500	112.500
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	E.1.5	6.544.724	13.772.885
Latente Steueransprüche	E.4.1	203.373	188.837
Summe langfristige Vermögenswerte		84.759.473	66.241.096
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	E.2.1	63.666.166	60.114.554
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.2.2	14.221.260	10.522.865
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.2.3	4.901.533	4.831.589
Steuererstattungsansprüche		331.993	586.045
Derivative Finanzinstrumente	E.2.4	0	464.971
Zahlungsmittel	E.2.5	8.821.895	7.624.863
Summe kurzfristige Vermögenswerte		91.942.847	84.144.887
Summe Vermögenswerte		176.702.320	150.385.983
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gesellschaftskapital		13.894.651	52.950.000
Eigene Anteile		-27.500	0
Rücklagen		86.934.402	27.160.289
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		100.801.553	80.110.289
Minderheitsanteile		10.765.344	14.526.108
Summe Eigenkapital	E.3	111.566.897	94.636.397
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E.4.1	379.742	219.685
Langfristige Finanzschulden	E.4.2	47.493.698	45.782.932
Summe langfristige Schulden		47.873.440	46.002.617
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E.5.1	2.736.099	2.076.226
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.5.2	1.689.305	3.098.334
Steuerschulden	E.5.3	846.282	47.994
Kurzfristige Finanzschulden	E.5.4	11.990.297	3.930.696
Derivative Finanzinstrumente	E.5.5	0	593.718
Summe kurzfristige Schulden		17.261.983	9.746.968
Summe Schulden		65.135.423	55.749.585
Summe Schulden und Eigenkapital		176.702.320	150.385.983

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Tz.	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Konzernergebnis vor Steuern		(13.542)	(6.452)
Veränderung der Vorratsimmobilien		(2.059)	1.210
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		(1.234)	(6.522)
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern		259	(215)
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.356	2.941
Veränderung Immaterielle Vermögenswerte		(151)	0
Veränderung der Rückstellungen		(390)	1.463
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		(1.454)	(469)
Veränderung derivative Finanzinstrumente		0	(195)
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		11.740	7.004
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	F	(5.476)	(1.235)
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen		(27)	(31)
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		(809)	(21.546)
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		0	16.667
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		(1.385)	(9.088)
Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		7.417	0
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen (abzüglich erworbener liquider Mittel)		670	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	F	5.866	(13.998)
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		0	653
Sonstige Kapitalveränderungen		(50)	0
Veränderung Bestand eigene Anteile		(28)	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		17.310	53.013
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden		(16.416)	(35.584)
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	F	816	18.082
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel		1.206	2.849
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung		(9)	(51)
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		7.625	4.827
Zahlungsmittel am Ende der Periode	F	8.822	7.625

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in TEUR	Gesellschaftskapital				Rücklagen				Den Anteils- eignern des Mutterun- ternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minder- heits- anteile	Summe Eigen- kapital
	Komple- mentär Kapital	Gezeich- netes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Währungs- umrechnung	sonstige Rück- lagen				
01.04.2009	G	50	52.900	0	33.545	2.790	-9.559	384	80.110	14.526	94.636
Kapitalerhöhungen	G	0	8.605	0	20.995	0	0	0	29.600	0	29.600
Kapitalherabsetzung	G	0	-47.610	0	43.640	3.970	0	0	0	-1.128	-1.128
Veränderung Konsolidierungskreis	G	0	0	0	0	0	0	0	0	-4	-4
Sonstiges	G	-50	0	-28	1	0	0	-33	-110	0	-110
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränder- ungen von at Equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	0	1.927	248	2.175	54	2.229
Währungsdifferenz	G	0	0	0	0	0	243	0	243	87	329
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	G	0	0	0	0	0	2.170	215	2.385	141	2.526
Periodenergebnis	G	0	0	0	0	-11.216	0	0	-11.216	-2.770	-13.986
Gesamtes Periodenergebnis	G	0	0	0	0	-11.216	2.170	215	-8.831	-2.630	-11.461
31.03.2010	G	0	13.895	-28	98.181	-4.456	-7.389	599	100.802	10.765	111.567
01.04.2008	G	50	52.900	0	33.546	8.990	-5.769	31	89.748	14.462	104.209
Kapitalerhöhungen	G	0	0	0	0	0	0	0	0	653	653
Veränderung Konsolidierungskreis	G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	G	0	0	0	-1	0	0	47	46	0	46
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränder- ungen von at Equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	0	-3.983	306	-3.677	0	-3.677
Währungsdifferenz	G	0	0	0	0	0	193	0	193	-288	-95
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	G	0	0	0	0	0	-3.790	353	-3.437	-288	-3.725
Periodenergebnis	G	0	0	0	0	-6.200	0	0	-6.200	-301	-6.501
Gesamtes Periodenergebnis	G	0	0	0	0	-6.200	-3.790	353	-9.637	-589	-10.226
31.03.2009	G	50	52.900	0	33.545	2.790	-9.559	384	80.110	14.526	94.636

Konzernanhang

A	Allgemeine Angaben	97
B	Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	106
C	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	114
D	Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	122
E	Erläuterungen zur Konzern-Bilanz	130
F	Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung	149
G	Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	150
H	Konzern-Segmentberichterstattung	152
I	Sonstige Erläuterungen	157

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2009 bis 31. März 2010

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Informationen zum Unternehmen

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ bzw. „MAGNAT“ genannt) wurde am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister (HRB77281) 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.

Die Gesellschaft wurde im Juli 2006 zunächst im Open Market (Freiverkehr) zugelassen. Am 30. Oktober 2007 erfolgte ein Wechsel des Börsensegments. Seit diesem Zeitpunkt werden die Aktien der Gesellschaft im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Durch den Segmentwechsel unterliegt MAGNAT den strengen, EU-weit geltenden Transparenzanforderungen des regulierten Marktes.

Die MAGNAT ist eine in Frankfurt am Main börsennotierte Immobilienentwicklungsgesellschaft mit Fokus auf Nutzung von Sondersituationen im Heimatmarkt in Deutschland und in Österreich sowie auf Land Banking und Immobilien-Development in Ost- und Südosteuropa und der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten. Das Geschäftsmodell der MAGNAT beruht auf Gewinnen aus der Hebung von Wertschöpfungspotentialen in Sondersituationen, Erträgen durch Land Banking (den Kauf und Verkauf von Grundstücken) sowie auf der Erzielung von attraktiven Entwicklerrenditen.

Dabei fokussiert sich MAGNAT auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: Auf Sondersituationen, auf unterbewertete Märkte im Rahmen antizyklischer Investments sowie auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum. MAGNAT erzielt laufend Mieterträge durch ein Wohnportfolio und ein Gewerbeportfolio in Deutschland, ergänzend hinzu kommt ein Investment in Österreich. In Zentral-, Ost- und Südosteuropa

hat MAGNAT in Polen, Rumänien, Bulgarien und der Türkei, in der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten in der Ukraine, Russland und Georgien investiert.

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA ist die Muttergesellschaft des MAGNAT-Konzerns. Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die Muttergesellschaft selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt, die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der Muttergesellschaft unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten. Die überwiegende Anzahl der bisherigen Investments wurde zusammen mit Co-Investoren getätigt.

Mit der erfolgten Integration der MAGNAT Asset Management GmbH hat sich die MAGNAT 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.

2. Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS)

Entsprechend Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards erstellt MAGNAT den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der für die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA als Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der MAGNAT-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei werden alle für den am 31. März 2010 beendeten Berichtszeitraum verpflichtend anzuwendenden IFRS – einschließlich der noch gültigen International Accounting Standards (IAS) – sowie die Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) – einschließlich der noch gültigen Auslegungen

des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC) – wie sie in der EU anzuwenden sind, berücksichtigt. Die ergänzenden, nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften wurden berücksichtigt.

3. Verpflichtend anzuwendende neue Rechnungslegungsstandards

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

Der International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Standards Committee (IFRIC) haben Standards und Interpretationen verabschiedet (die das EU-Anerkennungsverfahren bereits durchlaufen haben), die im Berichtszeitraum erstmals verpflichtend anzuwenden waren.

IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Im September 2007 veröffentlichte der IASB eine überarbeitete Fassung des IAS 1. Die Neufassung des Standards beinhaltet wesentliche Änderungen in Darstellung und Ausweis von Finanzinformationen im Abschluss. Die Neuerungen beinhalten insbesondere die Einführung einer Gesamtrechnung, die sowohl das in einer Periode erwirtschaftete Ergebnis als auch die noch nicht realisierten Gewinne und Verluste, die bislang innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen wurden, umfasst und die Gewinn- und Verlustrechnung in ihrer bisherigen Form ersetzt. Darüber hinaus muss nunmehr neben der Bilanz zum Bilanzstichtag und der Bilanz zum vorangegangenen Stichtag zusätzlich eine Bilanz zu Beginn der Vergleichsperiode aufgestellt werden, sofern das Unternehmen rückwirkend Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anwendet, einen Fehler korrigiert oder einen Abschlussposten umgliedert.

IFRS 8 „Geschäftssegmente“

Im November 2007 veröffentlichte der IASB den IFRS 8, „Operating Segments“, der die Anforderungen an die Berichterstattung über die Finanzergebnisse der Geschäftssegmente einer Gesellschaft definiert. IFRS 8 löst IAS 14, „Segment Reporting“, ab. Er folgt dem so genannten „Management Approach“, dem zufolge als Basis zur Bestimmung der operativen Segmente interne Berichte zugrunde zu legen sind, die der so genannte „Chief Operating Decision Maker“ regelmäßig verwendet, um Entscheidungen über die Zuteilung von Ressourcen zu einem Segment zu treffen sowie dessen Performance zu beurteilen.

IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ und IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Die Änderung des IAS 32 und des IAS 1 wurde im Februar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderung betrifft die Klassifizierung von kündbaren Gesellschaftereinlagen als Eigen- oder als Fremdkapital. Nach bisheriger Regelung waren Unternehmen teilweise gezwungen, das gesellschaftsrechtliche Kapital aufgrund gesetzlich verankerter Kündigungsrechte der Gesellschafter als finanzielle Verbindlichkeiten auszuweisen. Künftig sollen diese Gesellschaftereinlagen in der Regel als Eigenkapital klassifiziert werden, sofern eine Abfindung zum beizulegenden Zeitwert vereinbart wird und die geleisteten Einlagen den nachrangigsten Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens darstellen.

Aufgrund der Rechtsform des Mutterunternehmens und der Tochterunternehmen sowie den einschlägigen gesetzlichen und gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen werden sich aus der Neuregelung keine Auswirkungen auf die Klassifizierung, Bewertung und Ausweis von Gesellschaftereinlagen im Konzernabschluss ergeben.

Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 „Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen“

Die Änderungen ermöglichen es, bei erstmaliger Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) im Einzelabschluss die Anschaffungskosten einer Beteiligung entweder in Höhe des beizulegenden Zeitwerts oder des Buchwerts nach den zuvor angewendeten nationalen Rechnungslegungsvorschriften zu bestimmen. Diese Regelung gilt sowohl für gemeinschaftlich geführte Unternehmen, assoziierte Unternehmen als auch für Tochterunternehmen. Darüber hinaus wurde die Verpflichtung zur Herabsetzung der Anschaffungskosten bei Ausschüttungen von Gewinnrücklagen, die vor dem Erwerb der Anteile gebildet wurden, aus IAS 27 entfernt. Dividenden von gemeinschaftlich geführten Unternehmen, assoziierten Unternehmen und Tochterunternehmen sind künftig unabhängig davon, ob die Ausschüttung aus Ergebnissen vor dem Erwerbszeitpunkt stammt oder nicht, in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Übersteigen die Ausschüttungen eines Jahres das Gesamtergebnis dieses Jahres, ist ein „Impairment Test“ durchzuführen. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Aus diesen geänderten Standards ergeben sich keine Auswirkungen für die Gesellschaft.

IFRS 2 „Aktienbasierte Vergütung“

Im Januar 2008 veröffentlichte der IASB Ergänzungen zu IFRS 2, „Aktienbasierte Vergütung“, die zum 1. Januar 2009 in Kraft treten. Die Änderungen stellen klar, dass unter den Ausübungsbedingungen Leistungskonditionen zu verstehen sind. Des Weiteren wird verdeutlicht, dass die Beendigung eines Vertrages bezüglich Aktienbasierter Vergütung, durch einen Mitarbeiter oder eine andere Partei gleich zu behandeln sind. Da derzeit keine aktienbasierten Vergütungen gewährt werden, entstehen der Gesellschaft keine Auswirkungen aus den Änderungen dieses Standards.

IFRS 7 „Finanzinstrumente: Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten“

Die Überarbeitung des IFRS 7 wurde am 5. März 2009 vom IASB veröffentlicht und tritt mit Wirkung zum 1. Januar 2009 in Kraft. Die Änderungen des IFRS 7 erfordern erweiterte Angaben zur Fair Value-Bewertung von Finanzinstrumenten und zu den Liquiditätsrisiken. Bezüglich der Angaben zur Ermittlung des Fair Value wird eine tabellarische Aufgliederung für jede Klasse von Finanzinstrumenten anhand einer dreistufigen Fair Value-Hierarchie eingeführt. Hinsichtlich der Angaben zum Liquiditätsrisiko wird festgelegt, dass die Restlaufzeitenanalyse für nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten auch Verträge über abgegebene Finanzgarantien mit einschließt. Künftig sind Angaben zu Fälligkeiten getrennt nach nicht-derivativen und derivativen finanziellen Verbindlichkeiten gefordert. Die neuen Anforderungen wirken sich ausschließlich auf die Darstellung der Finanzinstrumente des Konzerns aus.

In 2008 wurden von der EU die Interpretationen **IFRIC 13 (Kundenbindungsprogramme)** und **IFRIC 14 (Mindestfinanzierungsvorschriften)** verabschiedet und veröffentlicht; sie treten in Kraft für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Interpretationen haben keine Relevanz für die Berichtsperiode.

4. Künftige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der IASB und das IFRIC haben Standards und Interpretationen verabschiedet, die im Berichtszeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine freiwillige Vorabanwendung setzt grundsätzlich voraus, dass die zum jetzigen

Zeitpunkt zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt ist. Von der unter Umständen bestehenden Möglichkeit einer freiwilligen Vorabanwendung hat die Gesellschaft keinen Gebrauch gemacht. Im Folgenden werden nur diejenigen Standards und Interpretationen beschrieben, die einen Einfluss auf den Konzernabschluss der Gesellschaft haben können.

	von der EU verabschiedet	
	JA	NEIN
IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“	x	
IAS 39 „Finanzinstrumente: Eligible Hedged Items“	x	
IFRIC 9 und IAS 39 „Eingebettete Derivate“	x	
IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“	x	
Reviewed IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und Amendments to IAS 27 „Konsolidierte und separate Abschlüsse“	x	
IFRIC 15 „Vereinbarungen bei der Fertigstellung einer Immobilie“	x	
IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einem ausländischen Geschäftsbetrieb“	x	
IFRIC 17 „Ausschüttungen von Sachdividenden an Anteilseigner“	x	
IFRIC 18 „Transfer von Vermögenswerten von Kunden“	x	
IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“		x
IFRS 9 „Finanzinstrumente“		x
Änderungen des IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich im Konzern“	x	
Änderungen des IFRIC 14 „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften“		x
Änderung zu IAS 32 „Financial Instruments: Klassifizierung von Bezugsrechten“	x	
IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“		x

Änderungen des IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“

Im Januar 2008 veröffentlichte der IASB im Rahmen des „Business Combinations II“-Projektes eine überarbeitete Fassung des IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“, der Regelungen zur Konsolidierung enthält. Hier wurde insbesondere erstmals auf Transaktionen eingegangen, bei denen Anteile an einem (Tochter-)Unternehmen ge- oder verkauft werden, ohne dass es zu einer Änderung der Beherrschung des Unternehmens kommt. Wesentliche Änderungen gegenüber der alten Fassung ergeben sich zudem insbesondere beim Ansatz und der Bewertung eines verbleibenden Investments beim Verlust der Beherrschung an dem vormaligen Tochterunternehmen sowie beim Ansatz der auf Minderheiten entfallenden Verluste.

Die Änderungen gemäß dem überarbeiteten Standard sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Der überarbeitete Standard wurde am 3. Juni 2009 von der EU verabschiedet und am 12. Juni 2009 veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2009/2010 wurde der geänderte Standard noch nicht freiwillig angewandt. Auswirkungen werden sich lediglich prospektiv auf zukünftige derartige Transaktionen ergeben.

IAS 39 „Finanzinstrumente: Eligible Hedged Items“

Die Änderungen zu IAS 39 wurden im August 2008 veröffentlicht und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Die Änderung konkretisiert, wie die in IAS 39 enthaltenen Prinzipien zur Abbildung von Sicherungsbeziehungen auf die Designation eines einseitigen Risikos in einem Grundgeschäft sowie auf die Designation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft anzuwenden sind. Demnach ist es auch zulässig lediglich einen Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren. Der Konzern geht davon aus, dass die Änderung sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken wird, da der Konzern keine derartigen Geschäfte eingegangen ist. Der überarbeitete Standard wurde am 15. September 2009 von der EU verabschiedet und am 16. September 2009 veröffentlicht.

IFRIC 9 und IAS 39 „Eingebettete Derivate“

Im Dezember 2008 hat das IASB eine Klarstellung zur bilanziellen Behandlung eingebetteter Derivate veröffentlicht. Die Änderungen an IAS 39 und IFRIC 9 dienen der Schließung einer Regelungslücke. Sie bezieht sich auf Fälle, in denen Unternehmen von der seit Oktober 2008 in Ausnahmefällen zulässigen Umklassifizierung von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten Gebrauch gemacht haben. Künftig sind Unternehmen auch verpflichtet, ein eingebettetes Derivat neu zu beurteilen und – sofern erforderlich – getrennt vom Basisvertrag anzusetzen, wenn ein ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertendes hybrides Finanzinstrument umkategorisiert wird. Ist es erforderlich, ein Derivat getrennt vom Basisvertrag zu bilanzieren, dessen beizulegender Zeitwert aber nicht verlässlich bestimmt werden kann, dann darf das gesamte hybride Instrument nicht umklassifiziert werden. Für den Abschluss des Konzerns ergeben sich hieraus keine Auswirkungen. Die Änderungen sind rückwirkend auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 30. Juni 2009 enden; sie wurden am 30. November 2009 von der EU verabschiedet und am 1. Dezember 2009 veröffentlicht.

IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“

Im Januar 2008 veröffentlichte der IASB im Rahmen des „Business Combinations II“-Projektes eine neue Fassung des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“. Wesentliche Änderungen gegenüber der alten Fassung ergeben sich insbesondere beim Ansatz und der Bewertung der durch einen Zusammenschluss übernommenen Vermögenswerte und Schulden, bei der Bewertung von Minderheitsanteilen sowie der Goodwill-Ermittlung und bei der Abbildung von Transaktionen mit variablen Kaufpreisen. Der überarbeitete Standard ist für Transaktionen anzuwenden, die in Geschäftsjahren stattfinden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Der überarbeitete Standard wurde am 3. Juni 2009 von der EU verabschiedet und am 12. Juni 2009 veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2009/2010 wurde der geänderte Standard noch nicht freiwillig angewandt. Auswirkungen werden sich erst für zukünftige Unternehmenszusammenschlüsse ergeben.

Revised IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und Amendments to IAS 27 „Konsolidierte und separate Abschlüsse“

Die überarbeiteten Standards wurden im Januar 2008 veröffentlicht und sind erstmals für Geschäftsjahre bzw. Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Mit diesen Änderungen erfolgt die Einführung der „Methode des vollständigen Geschäftswerts“ (sog. full goodwill method) als Alternative zur Neubewertungsmethode. Damit kann der Konzern ggf. nicht nur den eigenen Anteil sondern 100 Prozent des Geschäfts- oder Firmenwertes des erworbenen Unternehmens bilanzieren. Bei einem sukzessivem Anteilserwerb ist künftig zum Zeitpunkt der Kontrollübernahme eine Neubewertung durchzuführen. Der Erwerb von zusätzlichen Anteilen an einem bereits bestehenden Tochterunternehmen wird künftig als Eigenkapitaltransaktion unter Eigentümern behandelt. Gleiches gilt für die Veräußerung von Anteilen an einem Tochterunternehmen unter Beibehaltung der Kontrolle. Kommt es zum Kontrollverlust, ist der verbleibende Anteil zum beizulegenden Zeitwert neu zu bewerten. Auch sind Anschaffungsnebenkosten oder Änderungen bei bedingten Entgelten künftig direkt aufwandswirksam zu erfassen mit Ausnahme von Schuld- oder Eigenkapitalinstrumenten, die nach IAS 39 bewertet werden. Folgeänderungen ergaben sich zu IAS 7 Kapitalflussrechnung, IAS 12 Ertragsteuern, IAS 21 Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse, IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und IAS 31 Anteile an Joint Ventures. Die Änderungen gemäß IFRS 3R und IAS 27R werden sich auf künftige Erwerbe, Verluste von Beherrschung und Transaktionen mit Minderheitsanteilen auswirken. Die Standards wurden im Juni 2009 von der EU verabschiedet und veröffentlicht.

Die Interpretation **IFRIC 15 (Vereinbarungen bei der Fertigstellung einer Immobilie)** wurde im Juli 2009 von der EU verabschiedet und veröffentlicht. Die Interpretation tritt in der EU mit Wirkung zum 1. Januar 2010 in Kraft. Die Gesellschaft erwartet keine materiellen Auswirkungen dieser Interpretation auf den Konzernabschluss.

IFRIC 16 (Absicherung einer Nettoinvestition in einem ausländischen Geschäftsbetrieb) tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. IFRIC 16 wurde am 4. Juni 2009 verabschiedet und am 5. Juni 2009 veröffentlicht.

Die Interpretation **IFRIC 17 (Ausschüttungen von Sachdividenden an Anteilseigner)** und **IFRIC 18 (Transfer von Vermögenswerten von Kunden)** wurden von der EU im November 2009 verabschiedet. IFRIC 17 tritt für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. IFRIC 18 tritt für Übertragungen in Geltung, die am oder nach dem 1. Juli 2009 erfolgen. Die Gesellschaft erwartet keine materiellen Auswirkungen dieser Interpretationen auf den Konzernabschluss. Die Interpretationen werden im Geschäftsjahr nicht freiwillig angewandt.

IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“

Mit der Änderung des IAS 24 soll insbesondere die Verständlichkeit und Eindeutigkeit des Standardtextes erhöht werden, um damit die einheitliche Auslegung und Anwendung in der Praxis sicherzustellen. Daher werden Regelungen in Bereichen weiter präzisiert, in denen der Standard bisher offensichtliche Inkonsistenzen aufwies oder die praktische Anwendung durch nicht hinreichend präzise Formulierungen erschwert wurde. Ein Ziel der Überarbeitung war auch die Beseitigung von Fällen, in denen bisher nur eine der an einer Transaktion beteiligten Parteien diese angeben musste, da aus dem anderen Blickwinkel die andere Partei nicht die Definition eines nahe stehenden Unternehmens erfüllte. Neben der Änderung der Definition von nahe stehenden Unternehmen und Personen erfolgen auch Anpassungen bezüglich der Definition der (angabepflichtigen) Geschäfte. Die überarbeitete Fassung des Standards soll erstmalig verpflichtend auf Geschäftsjahre anzuwenden sein, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen.

IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Der IASB hat am 12. November 2009 IFRS 9 herausgegeben. Der neue Standard repräsentiert die erste von drei Phasen

(Klassifizierung und Bewertung, Wertminderung, Sicherungsbeziehungen) zur vollständigen Ablösung von IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“. Mit jedem Abschluss einer Phase werden die relevanten Teile des IAS 39 gelöscht und die neuen Regelungen in IFRS 9 eingefügt. Der vorliegende Standard ändert grundlegend die bisherigen Vorschriften zur Kategorisierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, wobei IFRS 9 sich zunächst ausschließlich auf finanzielle Vermögenswerte beschränkt. IFRS 9 ist zwingend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Änderungen des IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungs-transaktionen mit Barausgleich im Konzern“

Der IASB hat am 18. Juni 2009 Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“ herausgegeben, mit denen die Bilanzierung von in bar erfüllten anteilsbasierten Vergütungen im Konzern klargestellt wird. Es handelt sich um eine Klarstellung, wie eine einzelne Tochtergesellschaft in einem Konzern bestimmte anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen in ihrem eigenen Abschluss bilanzieren soll. Datum des Inkrafttretens für die Änderungen sind Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. Sie sind rückwirkend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Der Standard wurde von der EU am 23. März 2010 verabschiedet und am 24. März 2010 veröffentlicht.

Änderungen des IFRIC 14 „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften“

Die Änderung, die am 26. November 2009 vom IASB herausgegeben wurde, gilt der Interpretation IFRIC 14, die ihrerseits eine Auslegung von IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ darstellt. Die Änderung gilt unter begrenzten Umständen, unter denen ein Unternehmen Mindestfinanzierungsvorschriften unterliegt und eine Vorauszahlung der Beiträge leistet, die diesen Anforderungen genügen. Nach der Änderung wird nun gestattet, dass ein Unternehmen den Nutzen aus einer solchen Vorauszahlung als Vermögenswert darstellt. Die Änderung tritt verpflichtend zum 1. Januar 2011 in Kraft. Eine vorzeitige Anwendung ab den Abschlüssen zum Jahresende 2009 ist zulässig.

Änderung zu IAS 32 „Financial Instruments: Klassifizierung von Bezugsrechten“

Die Änderung behandelt die Bilanzierung von Bezugsrechten, wenn diese in einer anderen als der funktionalen Währung des Unternehmens denominiert sind. Diese Bezugsrechte sollen, wenn sie anteilmäßig an die gegenwärtigen Anteilseigner des Unternehmens zu einem festen Betrag ausgegeben werden, als Eigenkapital klassifiziert werden, unabhängig davon, in welcher Währung der Ausübungspreis festgelegt ist. Der IASB legte fest, dass die Änderung für Geschäftsjahre in Kraft treten soll, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Die entsprechende Änderung wurde von der EU am 23. Dezember 2009 verabschiedet und am 24. Dezember 2009 veröffentlicht.

IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

Das IFRIC hat am 26. November 2009 mit IFRIC 19 eine Interpretation veröffentlicht, die Hinweise zur Bilanzierung von so genannten debt for equity swaps liefert. IFRIC 19 erläutert die Anforderungen der IFRS, wenn ein Unternehmen teilweise oder vollständig eine finanzielle Verbindlichkeit durch Ausgabe von Aktien oder anderen Eigenkapitalinstrumenten tilgt. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Improvements to IFRS 2009

Im Rahmen des jährlichen „Improvements Project“ hat das IASB eine Vielzahl kleinerer materieller und redaktioneller Änderungen an verschiedenen Standards vorgenommen. Sofern ein Standard nicht explizit etwas anderes vorschreibt, sind die Regelungen ab dem 1. Januar 2010 anzuwenden. Der Konzern hat die Änderungen einheitlich noch nicht angewandt und geht davon aus, dass sich bis auf Weiteres auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben werden. Die Änderungen wurden von der EU am 23. März 2010 verabschiedet und am 24. März 2010 veröffentlicht.

5. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen, getroffen. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten:

WERTMINDERUNGSTEST FÜR GOODWILL

Die Firmenwerte werden zur Durchführung des Werthaltigkeitstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet. Der Wertminderungsbedarf der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird durch die Gegenüberstellung des Buchwertes mit deren erzielbarem Betrag ermittelt. Die Einheit oder Gruppe von Einheiten, zu der der Firmenwert für die Werthaltigkeitsprüfung zugeordnet wurde, stellt die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens dar, zu der der Firmenwert für interne Managementzwecke überwacht wird, und ist nicht größer als ein Segment, wie es gemäß IFRS 8 festgelegt wurde. Bei der Bildung der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten werden das Immobilienvermögen und der Firmenwert zusammengefasst und mit dem erzielbaren Betrag der Einheit verglichen.

Schätzungen und Annahmen

Zur Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS ist es bei verschiedenen Positionen notwendig, Annahmen für die Zukunft zu treffen. Diese Schätzungen können den Wertansatz von Vermögenswerten und Schulden am Bilanzstichtag sowie die Höhe von Aufwendungen und Erträgen im Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Gesellschaft hat erstmalig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Konzern mit dem beizulegenden Zeitwert im Geschäftsjahr 2007/2008 angesetzt. In der Berichtsperiode werden im Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nur bei dem at Equity bewerteten Unternehmen Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, und den at equity bewerteten Unternehmen des Teilkonzerns GAIA Real Estate Investments S.A., Luxemburg, gehalten. Die beizulegenden Zeitwerte wurden durch externe unabhängige Sachverständige ermittelt. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze vorgenommen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven aber auch negativen Wertveränderungen führen können.

VORRATSIMMOBILIEN

Schätzungen des Nettoveräußerungswertes der Vorratsimmobilien basieren auf den verlässlichsten substanziellen Hinweisen, die zum Zeitpunkt der Schätzungen im Hinblick auf den für die Vorräte voraussichtlich erzielbaren Betrag verfügbar sind. Diese Schätzungen berücksichtigen Preis- oder Kostenänderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Vorgängen nach der Berichtsperiode stehen, insoweit, als diese Vorgänge Verhältnisse aufhellen, die bereits am Ende der Berichtsperiode bestanden haben. Schätzungen des Nettoveräußerungswertes berücksichtigen weiterhin den Zweck, zu dem die Vorratsimmobilien gehalten werden. Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt aufgrund von unterschiedlichen Methoden (Ertragswert, Vergleichswert oder Residualwert). Die gewählte Methode ist auf die jeweilige Immobilie abgestimmt. Im Ertragswertverfahren wird grundsätzlich ein Zinssatz von 5,94 Prozent bis 7,75 Prozent angesetzt, während mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 55 Jahren gerechnet

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis und -methoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Segmentberichterstattung

Sonstige Erläuterungen

wird. Im Vergleichswertverfahren wurde ein Marktabschlag von 20 Prozent bis 30 Prozent berücksichtigt. Der Buchwert der betroffenen Vorratsimmobilien beträgt TEUR 58.855.

LATENTE STEUERANSPRÜCHE AUF VERLUSTVORTRÄGE

Latente Steueransprüche werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Die Ermittlung der Höhe der latenten Steueransprüche beruht im Wesentlichen auf der Einschätzung der Unternehmensleitung, auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuergestaltungsmöglichkeiten. Für weitere Erläuterungen wird auf Anhangangabe D.10 verwiesen.

VERPFLICHTUNGEN AUS OPERATING-LEASING- VERHÄLTNISSEN – KONZERN ALS LEASINGGEBER

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Vorratsimmobilien gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken eines Eigentümers im Konzern verbleiben, der diese demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der Konzernobergesellschaft MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co.

KGaA grundsätzlich alle in- und ausländischen Tochterunternehmen einbezogen. Im Folgenden werden die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen sowie die nach der Equity-Methode bewerteten Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen dargestellt (im Folgenden auch kurz als „MAGNAT-Gruppe“ bzw. „Konzern“ bezeichnet):

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten ²⁾ TEUR
Unmittelbar gehaltene Anteile					
Deutschland					
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	assoziiertes Unternehmen	gegründet	16,13 %	03.08.2007	4.050
Altira ImmoFinanz GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 %	31.08.2009	6.702
MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 %	31.08.2009	175
SQUADRA Management GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 %	31.08.2009	193
Ausland					
MAGNAT Investment I BV, Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	75,00 %	09.11.2006	19
MAGNAT Investment II BV, Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00 %	22.01.2007	9
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00 %	26.03.2007	7
GAIA Real Estate Investments S.A., Luxemburg, Luxemburg	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	33,33 %	16.08.2007	13.275
Russian Land AG, Wien, Österreich	assoziiertes Unternehmen	gegründet	40,34 %	02.10.2007	2.525
MAGNAT AM AG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	100,00 %	31.08.2009	23.077

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis und -methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
 Sonstige Erläuterungen

Da bei den Geschäftsführungsorganen sowie teilweise in der Besetzung des Aufsichtsrats der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA und der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA Personenidentität herrscht, wurde trotz einer Beteiligungsquote von unter 20 Prozent Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA als assoziiertes Unternehmen in der MAGNAT Gruppe klassifiziert.

Die GAIA Real Estate Investments S.A. wird als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, da gemäß der satzungsmäßigen Vereinbarungen alle drei Partnerunternehmen nur gemeinsam die mit der Geschäftstätigkeit verbundene strategische Finanz- und Geschäftspolitik bestimmen können.

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten ²⁾ TEUR
Mittelbar gehaltene Anteile					
Deutschland					
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	15.11.2006	21
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	10.11.2006	19
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	01.02.2007	21
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	03.04.2007	19
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % ¹⁾	02.04.2007	19
MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ⁴⁾	31.08.2009	25

¹⁾ Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment I BV, Hardinxveld Giessendam, Niederlande, gehalten.

²⁾ Die Anschaffungskosten werden prozentual nach dem jeweiligen Anteil im Konzern, der unmittelbar bzw. mittelbar von der Muttergesellschaft gehalten wird, dargestellt. Die gesamten Anschaffungskosten ergeben sich jeweils durch eine Hochrechnung auf 100 Prozent.

³⁾ Anteile werden indirekt über die MAGNAT AM AG, Wien, Österreich, und die Altira ImmoFinanz GmbH, Frankfurt am Main, gehalten.

⁴⁾ Anteile werden indirekt über die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, gehalten.

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten ²⁾ TEUR
Ausland					
MAGNAT Real Estate UA III BV, Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % ¹⁾	18.01.2007	14
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH, Wien, Österreich	assoziiertes Unternehmen	gegründet	18,75 % ¹⁾	21.08.2007	3.094
MAGNAT Real Estate UA VI BV, Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % ¹⁾	15.05.2007	14
SC TEO Impex s.r.l., Bukarest, Rumänien	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	01.06.2007	0
R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % ¹⁾	07.06.2007	2
SC VICTORY Consulting International s.r.l, Bukarest, Rumänien	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	01.06.2007	0
OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	45,00 % ¹⁾	05.07.2007	10.875
Irao MAGNAT Digomi LLC, Tiflis, Georgien	Tochterunternehmen	gegründet	56,25 % ¹⁾	29.06.2007	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC, Tiflis, Georgien	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	37,5 % ¹⁾	01.04.2008	0
MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ³⁾	31.08.2009	23.777
MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ⁴⁾	31.08.2009	35
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	100,00 % ⁴⁾	31.08.2009	0
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	99,00 % ⁴⁾	31.08.2009	0
R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	gegründet	100,00 % ⁴⁾	22.12.2009	3

¹⁾ Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment I BV, Hardinxveld Giessendam, Niederlande, gehalten.

²⁾ Die Anschaffungskosten werden prozentual nach dem jeweiligen Anteil im Konzern, der unmittelbar bzw. mittelbar von der Muttergesellschaft gehalten wird, dargestellt. Die gesamten Anschaffungskosten ergeben sich jeweils durch eine Hochrechnung auf 100 Prozent.

³⁾ Anteile werden indirekt über die MAGNAT AM AG, Wien, Österreich, und die Altira ImmoFinanz GmbH, Frankfurt am Main, gehalten.

⁴⁾ Anteile werden indirekt über die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, gehalten.

Die JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH wurde trotz einer Beteiligungsquote von unter 20 Prozent als assoziiertes Unternehmen in der MAGNAT Gruppe klassifiziert, da ein wesentliches Informationsrecht sowie das Recht auf Mitbestimmung bei außergewöhnlichen Geschäftsvorgängen besteht.

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis und -methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
 Sonstige Erläuterungen

Der Kreis der vollkonsolidierten Gesellschaften wurde mit 31. August 2009 um die MAGNAT AM AG (vormals R-Quadrat Holding AG) und die Altira ImmoFinanz GmbH erweitert. Beide Gesellschaften sind an der MAGNAT Asset Management GmbH beteiligt, die Anteile an weiteren Gesellschaften hält:

	31.08.2009 - 31.03.2010 Periodenüberschuss TEUR
MAGNAT AM AG, Wien	216
Altira ImmoFinanz GmbH, Frankfurt am Main	-4
MAGNAT Asset Management GmbH, Wien	1.211
MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien	42
MAGANT Asset Management Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	7
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG, Wien	-142
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG, Wien	-53
R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien	-131
MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main	-200
SQUADRA Management GmbH, Frankfurt am Main	-37

Die Einbringung der Anteile an der Altira ImmoFinanz GmbH und der Aktien der MAGNAT AM AG erfolgte durch Sachkapitalerhöhung. Das Grundkapital der MAGNAT wurde um EUR 8.604.651 gegen Sacheinlagen durch Ausgabe von 8.604.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 3,44 je neuer Aktie mit Gewinnberechtigung ab 1. April 2009 erhöht. Daraus ergibt sich ein Betrag von TEUR 29.600, der in das Gesellschaftskapital und die Kapitalrücklage eingeflossen ist und den Wert der Sacheinlage darstellt. Die Festlegung des Ausgabebetrag der Aktien erfolgte anhand des Börsenkurses der MAGNAT. Es wurde dabei nicht nur auf den Börsenkurs im Zeitpunkt des Kapitalerhöhungsbeschlusses abgestellt, sondern auf die Regelungen zur Festlegung einer angemessenen Gegenleistung im Rahmen von Übernahme- und Pflichtangeboten zurückgegriffen. Bei einem Übernahme- oder Pflichtangebot muss die Gegenleistung

nach § 5 Abs. 1 WpÜG-Angebotsverordnung mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs der durch einen Bieter zu erwerbenden Aktien einer Zielgesellschaft während der letzten drei Monate vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Angebots bzw. der Veröffentlichung der Kontrollenerlangung entsprechen. Diese Regelung wurde analog auf die Kapitalerhöhung angewendet. Es wurde dabei auf den Zeitraum von drei Monaten vor dem Beschluss der Kapitalerhöhung am 8. September 2009 abgestellt. Konkret hat die persönlich haftende Gesellschafterin den Ausgabebetrag in Höhe von EUR 3,44 auf der Grundlage der von ihr selbst ermittelten gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurse im Zeitraum vom 5. Juni 2009 bis einschließlich 4. September 2009 ermittelt.

Der aus der Transaktion entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 28.279 lässt sich wie folgt aufgliedern:

	Goodwill TEUR
Zahlungsmittelgenerierende Einheit Asset Management	27.821
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG, Wien	366
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG, Wien	10
R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien	0
MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main	15
SQUADRA Management GmbH, Frankfurt am Main	67

Die Unternehmenserwerbe im Geschäftsjahr 2009/2010 lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge	Buchwerte der übernommenen Unternehmen
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	12.371	12.371
Sachanlagen	63	63
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	706	706
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.205	24.205
	37.345	37.345
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	2.927	2.927
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.473	4.473
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.445	3.445
Zahlungsmittel	849	849
	11.694	11.694
Summe Vermögenswerte	49.039	49.039
EIGENKAPTIAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital gesamt	38.056	38.056
Schulden		
Rückstellungen	1.050	1.050
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.003	1.003
Finanzschulden	8.930	8.930
	10.983	10.983
Summe Schulden und Eigenkapital	49.039	49.039

Wären die betreffenden Gesellschaften schon zu Beginn des Geschäftsjahres Teil des Konzernabschlusses gewesen, so würden sie folgende Ergebnisse aufweisen:

in TEUR	Erlöse	Periodenüberschuss
MAGNAT AM AG, Wien		-266
Altira ImmoFinanz GmbH, Frankfurt am Main		28
MAGNAT Asset Management GmbH, Wien	2.708	2.059
MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien		39
MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	443	16
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG, Wien		-192
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, Wien		-64
R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien		-131
MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main		-210
SQUADRA Management GmbH, Frankfurt am Main		-30

Eine vollständige Auflistung aller verbundenen Unternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ist am Ende des Anhanges gegeben.

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis und -methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
 Sonstige Erläuterungen

2. Konsolidierungsmethoden

Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der MAGNAT und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse oder Zwischenabschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften im Erwerbszeitpunkt. Bei der Erstkonsolidierung finden grundsätzlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile an dem konsolidierten Tochterunternehmen Berücksichtigung. Die danach entstandenen Unterschiedsbeträge werden den Vermögenswerten und Schulden insoweit zugerechnet, als ihre beizulegenden Zeitwerte von den tatsächlichen in den Abschluss übernommenen Ansätzen abweichen. Die aufgedeckten stillen Reserven werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt. Soweit andere (konzernfremde) Gesellschafter am Bilanzstichtag über einen Anteil am Eigenkapital des Tochterunternehmens verfügen, wird dieser dem Posten Minderheitsanteile zugerechnet.

Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften wurden eliminiert.

Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden at equity in den Konzern einbezogen.

Währungsumrechnung

Für die in ausländischer Währung aufgestellten Abschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wird das Konzept der funktionalen Währung angewendet. Gemäß IAS 21 (Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse) werden die Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung jeweils zum Stichtagskurs und die Aufwendungen und Erträge zu Jahresdurchschnittskursen in die Berichtswährung Euro umgerechnet.

Konzernwährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochtergesellschaften bzw. bei at equity bewerteten Unternehmen wird die funktionale Währung anhand des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem die jeweilige Gesellschaft operiert, bestimmt.

Zum Beispiel sind in der Ukraine grundsätzlich nur Transaktionen in der Landeswährung erlaubt. Die Währung, in der der wesentliche Teil der Umsatzerlöse und der Kosten abgewickelt wird, ist die Landeswährung. Die Gesellschaften sind auf dem lokalen Markt weitgehend selbständig tätig.

In der Berichtsperiode wurden die Abschlüsse einiger at equity bewerteten Unternehmen nicht in der Berichtswährung Euro aufgestellt. Soweit die Unternehmen at equity in den Konzernabschluss einbezogen wurden, wurde das anteilige Eigenkapital nach dem Konzept der funktionalen Währung in die Berichtswährung umgerechnet. Dabei erfolgte die Umrechnung des anteiligen Ergebnisses zu Jahresdurchschnittskursen.

Umrechnungsdifferenzen aus der Währungsumrechnung werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (TEUR 8.431, davon in Minderheitsanteilen TEUR 1.041). Diese beinhalten in Höhe von TEUR 1.403 (davon Minderheitsgesellschafter TEUR 351) Umrechnungsdifferenzen aus monetären Posten gemäß IAS 21.32 bzw. IAS 21.45.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt.

Vermögenswerte und Schulden sind nach Fristigkeit (über/unter einem Jahr) gegliedert. Latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde auf freiwilliger Basis entsprechend der Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand Juli 2009, aufgestellt.

Die Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dieses angegeben. Durch die Formatierung auf TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Hiervon ausgenommen sind unter anderem derivative Finanzinstrumente sowie Wertpapiere, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet (IAS 40).

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 28.702 (Vorjahr: TEUR 381).

Der Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich aus Unternehmenszusammenschlüssen oder -erwerben. Er stellt die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem anteiligen und entsprechenden Nettozeitwert identifizierbarer Vermögenswerte, Schulden und bestimmter Eventualver-

bindlichkeiten dar. Gemäß IAS 36 unterliegt der Geschäfts- oder Firmenwert keiner planmäßigen Abschreibung.

Der Wert wird mindestens einmal jährlich einem Werthaltigkeitstest (sog. „impairment test“) nach IAS 36 unterzogen, in dessen Rahmen die Werthaltigkeit des Ansatzes nachgewiesen werden muss („impairment-only-approach“). Dieser planmäßige Werthaltigkeitstest wird immer im dritten Quartal auf Basis der Halbjahreszahlen durchgeführt. Sofern Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, sind unabhängig von dem verpflichtend einmal jährlich durchzuführenden Werthaltigkeitstest erneute Überprüfungen vorzunehmen. Die Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt durch einen Vergleich des erzielbaren Betrags jeder Cash Generating Units (CGU) mit ihrem Buchwertansatz.

Der Nutzungswert des der CGU Asset Management zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes wurde unter Anwendung allgemein anerkannter Bewertungsgrundsätze mittels Ertragswertmethode ermittelt. Die Berechnungen beruhen auf Basis von Planrechnungen, die gemäß der Phasenmethode in einer Detailplanungsphase (bis zum Jahr 2014) und einer darauf basierenden Ewigen Rente (Wertbeitrag nach Ablauf des Detailplanungszeitraumes) abgebildet werden. Es wurde ein Kapitalisierungszinssatz von 9,25 Prozent (vor Steuern) verwendet, wobei für die Ewige Rente eine Wachstumsrate von 1,00 Prozent angesetzt wurde.

Sachanlagen

Gegenstände des Anlagevermögens sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen aktiviert.

Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Vermögenswerte im Sinne von IAS 36.1 werden auf eine Wertminderung hin überprüft, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswertes nicht erzielbar sein könnte.

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
 Konsolidierungskreis und -methoden
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
 Sonstige Erläuterungen

Sobald der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt, wird eine Wertminderung ergebniswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nettoveräußerungspreis und Nutzungswert eines Vermögenswertes. Der Nettoveräußerungspreis ist der aus einem Verkauf eines Vermögenswertes zu marktüblichen Bedingungen erzielbare Betrag, abzüglich der Veräußerungskosten. Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten künftigen Cash-Flows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende der Nutzungsdauer erwartet werden. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert einzeln oder, falls dies nicht möglich ist, für die zahlungsmittelgenerierende Einheit, zu der der Vermögenswert gehört, ermittelt.

Eine Zuschreibung auf einmal wertgeminderte Vermögenswerte ist zwingend, wenn der Grund für die Wertminderung entfallen ist. Ausgenommen hiervon sind lediglich Wertminderungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte, bei denen eine Zuschreibung ausdrücklich verboten ist.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden bei Zugang entsprechend den Kategorien des IAS 39 klassifiziert. Die Gesellschaft hält im Wesentlichen Finanzinstrumente der Kategorien Kredite und Forderungen, Derivate des Handelsbestandes und finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten.

„Kredite und Forderungen“ (loans and receivables) enthalten nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bestehen objektive substantielle Hinweise auf eine Wertminderung, werden diese unmittelbar erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Spätere Wertaufholungen sind in gleicher Weise erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten zu erfassen. Langfristige unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert angesetzt.

MAGNAT weist unter dieser Kategorie Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Finanzforderungen aus. Gewisse Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (Steuern) sind keine Finanzinstrumente.

„Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten“ (at fair value through profit or loss) können sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente sein. Die Folgebewertung in dieser Kategorie bestimmt sich nach dem beizulegenden Zeitwert. Gewinne und Verluste von Finanzinstrumenten dieser Bewertungskategorie sind unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. In der Bewertungskategorie zu Handelszwecken gehalten werden bei MAGNAT nur Derivate zugeordnet.

„Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ (other liabilities) sind nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Unterschiedsbeträge aus dem vereinnahmten Betrag und dem erwarteten Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit verteilt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. MAGNAT ordnet dieser Kategorie Finanzschulden sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten zu.

Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (mit Ausnahme von Forderungen aus Ertragssteuern und Umsatzsteuer) sowie Finanzforderungen werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet und sind zum Zeitpunkt der Erstbewertung zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. In der Folge werden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden, sofern sie nicht durch Versicherungen abgedeckt sind. Unverzinsliche und niedrig verzinsliche Forderungen sind zum Barwert bilanziert.

Der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und assoziierten Unternehmen, welche aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht voll bzw. nach der Equity-Methode konsolidiert werden, erfolgt gemäß IAS 27, IAS 28 bzw. IAS 31.

Derivative Finanzinstrumente werden vollumfänglich als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert und zum Anschaffungszeitpunkt sowie zum Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt dabei zum Handelstag. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr Fair Value positiv ist, und als Schulden, wenn ihr Fair Value negativ ist. Zum Anschaffungszeitpunkt entspricht der beizulegende Zeitwert den Anschaffungskosten. Die Veränderungen des Fair Values zwischen Anschaffungszeitpunkt und Stichtag wurden jeweils in voller Höhe erfolgswirksam erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte werden anhand anerkannter Bewertungsmethoden mit Optionspreismodellen ermittelt. Als Vergleich werden die von den Kontraktpartnern ausgestellten Bestätigungen zum Stichtag herangezogen.

Hedge-Accounting wird mangels Vorliegen der Voraussetzungen nach IAS 39 derzeit nicht angewandt.

Von der Möglichkeit, finanzielle Vermögenswerte oder Schulden im Zugangszeitpunkt als erfolgswirksam zum beizulegenden Wert bewertet zu designieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn dieser aufgrund von Zahlung erloschen ist oder mit der Zahlung nicht mehr gerechnet wird.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt.

Besteht ein objektiver Hinweis, dass eine Wertminderung bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten

Kredit- und Forderungen eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts (d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz).

Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

Es wird zunächst festgestellt, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder zusammen besteht. Stellt der Konzern fest, dass für einen individuell untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt, ordnet er den Vermögenswert einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen zu und untersucht sie zusammen auf Wertminderung. Vermögenswerte, die individuell auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung erfasst wird, werden nicht in die pauschale Wertminderungsbeurteilung auf Portfoliobasis einbezogen.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Die Wertaufholung ist der Höhe nach auf die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung beschränkt. Die Wertaufholung wird in der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen ergebniswirksam erfasst. Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise (wie z. B. die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners) dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge ge-

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
 Konsolidierungskreis und -methoden
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
 Sonstige Erläuterungen

mäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Wertminderungsbeträge werden ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Anteile an Unternehmen, bei denen die MAGNAT einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, aber keine Kontrolle besitzt, werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode angesetzt. Ebenso werden Anteile an Gemeinschaftsunternehmen gemäß IAS 31 nach der Equity-Methode angesetzt. Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden bei erstmaligem Ansatz mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die Differenz zwischen Anschaffungskosten und dem anteiligen Eigenkapital stellt Goodwill dar. In der Folge erhöht und verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Anteilseigners am Periodengewinn (inklusive der Währungsumrechnung) des at equity bewerteten Unternehmens. Die Anwendung der Equity-Methode endet, wenn der maßgebliche Einfluss wegfällt bzw. wenn das Unternehmen nicht mehr als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wird.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an at equity bewerteten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, inwiefern objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil an einem at equity bewerteten Unternehmen wertgemindert ist. Ist dies der Fall, so wird die positive Differenz zwischen dem Buchwert und dem erzielbaren Betrag (der höhere der beiden Beträge, Nutzungswert und beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Gesellschaft hat erstmalig im Geschäftsjahr 2007/2008 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Konzern mit

dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. In der Berichtsperiode werden im Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nur bei dem at equity bewerteten Unternehmen SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, und den at equity bewerteten Unternehmen des Teilkonzerns GAIA Real Estate Investments S.A., Luxemburg, gehalten. Die beizulegenden Zeitwerte wurden anhand einer Bewertung durch einen externen unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze vorgenommen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven aber auch negativen Wertveränderungen führen können.

Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien werden gemäß IAS 2 bilanziert. Die Vorratsimmobilien werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bilanziert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Die Anschaffungs-/Herstellungskosten beinhalten neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch die dem Herstellungsprozess zuzurechnenden Gemeinkosten. Fremdkapitalkosten werden gemäß IAS 23 in die Herstellungskosten einbezogen.

Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Wenn die Umstände, die früher zu einer Wertminderung der Vorräte auf einen Wert unter ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten geführt haben, nicht länger bestehen, oder wenn es auf Grund geänderter wirtschaftlicher Gegebenheiten einen substantiellen Hinweis auf eine Erhöhung des Nettoveräußerungswertes gibt, wird der Betrag der Wertminderung insoweit rückgängig gemacht (d.h. der Rückgang beschränkt sich auf den Betrag der ursprünglichen Wertminderung), dass der neue Buch-

wert dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- und Herstellungskosten und richtigem Nettoveräußerungswert entspricht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich Vorräte, die auf Grund eines Rückganges ihres Verkaufspreises zum Nettoveräußerungswert angesetzt waren, in einer Folgeperiode noch im Bestand befinden und sich ihr Verkaufspreis wieder erhöht hat.

Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die abgelaufene Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der latenten Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird,

gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und

- latenten Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
 Konsolidierungskreis und -methoden
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
 Sonstige Erläuterungen

(und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die latenten Steueransprüche und -schulden der Tochtergesellschaften werden anhand der Steuersätze des jeweiligen Landes bemessen.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im Eigenkapital erfasst. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Umsatzsteuer

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzernbilanz unter Forderungen bzw. Schulden erfasst.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel beinhalten Barmittel sowie Sichteinlagen und sind zum Nennbetrag bilanziert. Zahlungsmittel in

Fremdwährung wurden zum Stichtagskurs umgerechnet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden nach der erstmaligen Erfassung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodengewinn erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden.

Finanzschulden

Finanzschulden werden bei Erstansatz mit dem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang direkt anfallenden und zurechenbaren Transaktionskosten sowie eventuell vorhandenen Disagien angesetzt. In den Folgeperioden werden die Transaktionskosten und Disagien mittels der Effektivzinsmethode fortgeschrieben. Der Ansatz der Finanzschulden erfolgt dann zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Finanzschuld wird ausgebucht wenn sie getilgt oder endgültig erloschen ist.

Rückstellungen

Für die Verpflichtungen gegenüber Dritten, für die zukünftig ein Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist, wurden im Geschäftsjahr entsprechende Rückstellungen bilanziert. Rückstellungen für Verpflichtungen, die voraussichtlich nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet. Der Wertansatz der Rückstellungen wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft.

Eigene Anteile

Erwirbt der Konzern eigene Anteile, so werden diese vom Eigenkapital in Abzug gebracht. Der Kauf und der Verkauf von eigenen Anteilen werden nicht erfolgswirksam erfasst.

Minderheitsanteile

Die Anteile anderer Gesellschafter am Reinvermögen wurden ermittelt und getrennt von den Anteilen der Gesellschafter des Mutterunternehmens im Eigenkapital des Konzerns ausgewiesen. Die Anteile anderer Gesellschafter am Reinvermögen bestehen aus dem Betrag der Minderheitsanteile zum Bilanzstichtag des Vorjahres und dem Anteil der Minderheit an den Eigenkapitalbewegungen im Geschäftsjahr.

Leasing

a) Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, erfolgt auf Grundlage des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zu Beginn aufgrund der Einschätzung, ob die Erfüllung der Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängt und die Vereinbarung ein Recht auf Nutzung des Vermögenswerts überträgt.

Eine erneute Beurteilung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur dann vorzunehmen, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- Es erfolgt eine Änderung der Vertragsbedingungen, sofern sich die Änderung nicht nur auf eine Erneuerung oder Verlängerung der Vereinbarung bezieht.
- Eine Erneuerungsoption wird ausgeübt oder eine Verlängerung gewährt, es sei denn, die Erneuerungs- oder Verlängerungsbestimmungen wurden bereits ursprünglich in der Laufzeit des Leasingverhältnisses berücksichtigt.

— Es erfolgt eine Änderung der Feststellung, ob die Erfüllung von einem spezifischen Vermögenswert abhängt, oder

— es erfolgt eine wesentliche Änderung des Vermögenswerts.

b) Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

Die vom Konzern abgeschlossenen Mietverhältnisse im Zusammenhang mit den unter Vorratsimmobilien bilanzierten Wohnimmobilien stellen kein Leasingverhältnis im Sinne von IAS 17 dar, weil die Mietverträge zumeist nicht für eine fest vereinbarte Laufzeit, sondern über einen unbegrenzten Zeitraum abgeschlossen wurden. Die Mieter können innerhalb der gesetzlichen Fristen kündigen. Siehe dazu auch die Ausführungen unter E.7 und zur Ertragsrealisierung.

c) Konzern als Leasingnehmer

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis und -methoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Segmentberichterstattung

Sonstige Erläuterungen

Ertragsrealisierung

Die Umsatzerlöse umfassen Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, Erlöse aus dem Asset Management, Nettomieten sowie Mietnebenkosten. Nettomieten und Mietnebenkosten wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns als Einnahmen aus der Vermietung ausgewiesen. Umsatzerlöse werden periodengerecht gemäß den Bestimmungen des zugrundeliegenden Vertrages erfasst sowie wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Unternehmen zufließt. Wenn sich jedoch Zweifel an der Einbringlichkeit eines Betrages ergeben, welcher bereits als Umsatzerlös berücksichtigt worden ist, wird der uneinbringliche oder zweifelhafte Betrag als Aufwand erfasst und nicht als Umsatzerlös berichtet.

Bei Veräußerungsgeschäften wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

- _____ alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,
- _____ der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- _____ die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf entstehenden Kosten verlässlich bestimmt werden können,
- _____ hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und
- _____ die mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen verlässlich bestimmbar sind.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Einnahmen aus der Vermietung

Die Einnahmen aus der Vermietung des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Nettomieten	4.468	4.195
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.151	2.380
	6.619	6.575

Die Erträge aus der Vermietung resultieren aus der Vermietung der Grundstücke mit Geschäfts- und Wohnbauten.

2. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen

Die betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieterträgen betragen im Berichtsjahr TEUR 4.206 (Vorjahr: TEUR 5.029). Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.151 (Vorjahr: TEUR 2.380) sind umlagefähig und können an Mieter weitergegeben werden. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.055 (Vorjahr: TEUR 2.649) sind nicht umlagefähig.

3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Der Konzern hat im Berichtszeitraum des Vorjahres Anteile in Höhe von jeweils 100 Prozent an zwei Tochterunternehmen zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 8.541 veräußert. Zusätzlich wurden Anteile von zwei bisher at-cost bewerteten Unternehmen zu einem Kaufpreis von TEUR 29 veräußert. Die Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf der

Tochterunternehmen werden zum 31. März 2010 unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Aufwand aus der Veräußerung der Tochterunternehmen resultierte im Wesentlichen aus dem Abgang des Nettovermögens der Gesellschaften in Höhe von TEUR 3.780 während der Buchwert der bis dahin at-cost bewerteten Unternehmen TEUR 50 beträgt.

4. Ergebnis aus dem Asset Management

Der Konzern hat im Berichtszeitraum Umsätze aus dem Asset Management von Immobilien für Dritte in Höhe von TEUR 719 erzielt. Die diesem Bereich zugeordneten Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten und sonstige Aufwendungen (der Tochterunternehmen MAGNAT Asset Management GmbH und der MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH) in Höhe von TEUR 515. Das Ergebnis aus dem Asset Management umfasst aufgrund der erstmaligen Einbeziehung des Asset Managers zum 31. August 2009 nicht den gesamten Berichtszeitraum.

5. Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR -5.768; Vorjahr: TEUR 2.738) beinhaltet das Ergebnis der GAIA Real Estate Investments S.A., Luxemburg (TEUR 1.470; Vorjahr: TEUR 3.421). Der Ertrag resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 und der Veräußerung von Immobilieninvestments im Teilkonzern GAIA Real Estate Investments S.A.. Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen beinhaltet eine Wertminderung in Höhe von TEUR 5.931 auf den Wert der OXELTON Enterprises Limited, Limassol, Zypern. Die Einschätzung des Marktwertes des zugrunde liegenden Projektes basiert auf dem Residualwertverfahren. Im Rahmen des Residualwertverfahrens wurde zunächst der Verkehrswert der Immobilie nach Fertigstellung mittels des Ertragswertverfahrens ermittelt. Im Anschluss werden sowohl alle für die Realisierung der Baumaßnahme notwendigen Kosten als auch sonstige in Zusammenhang mit der

Projektentwicklung entstehende Kosten in Abzug gebracht. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wurde ein Kapitalisierungssatz von 10,25 Prozent in Ansatz gebracht. Im Vorjahr war im Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen ein Ertrag aus der teilweisen Veräußerung der OXELTON Enterprises Limited in Höhe von TEUR 4.776 enthalten. Der Anteil der MAGNAT am übernommenen Gewinn oder Verlust der at equity bewerteten Unternehmen wird unter E.1.3 angeführt.

Bei den at equity bilanzierten Unternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. und Irao Magnat 28/2 LLC wurden anteilige kumulierte Verluste in Höhe von TEUR 4.637 bzw. TEUR 261 nicht erfasst; wovon aus der laufenden Periode anteilige Verluste in Höhe von TEUR 4.624 (R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.) und TEUR 85 (Irao Magnat 28/2 LLC) enthalten waren. Bei beiden Unternehmen übersteigt der Anteil der Verlust den Wert der Beteiligung und es werden daher keine weiteren Verlustanteile erfasst.

6. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 - 31.03.2009
Erlöse aus Immobilienprojekten	912	0
Schließungsgarantieerlöse (Bauherrenmodelle)	790	0
Sonstige Umsatzerlöse	352	122
Sonstige Erträge aus der Vermietung	316	0
Vermittlungsprovisionen	248	0
Geschäftsführungsvergütung	64	0
Kursgewinne	43	172
Versicherungsentschädigungen	8	5
Periodenfremde Erträge	0	65
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	38
Übrige	72	36
	2.805	438

7. Allgemeine Verwaltungskosten

in TEUR	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Aufwendungen für Asset Management	1.758	0
Rechts- und Beratungskosten	1.269	1.847
Aufwendungen für Geschäftsführung	643	0
Management Fees	523	931
Geschäftsführungsvergütung MAGNAT Management GmbH	210	582
Werbe- und Reisekosten	142	266
Vergütung des Aufsichtsrates	88	84
	4.633	3.710

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.975	67
Abschreibungen Vorratsimmobilien	1.435	844
Nicht abziehbare Vorsteuer	565	695
Kursverluste	185	104
Abschreibungen Geschäfts- und Firmenwert	106	279
Kosten der Finanzierung und Abgaben	99	376
Vermittlungsprovision	89	0
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung	80	104
Verkaufsfees	0	108
Sonstige	463	456
	4.997	3.033

9. Finanzergebnis

in TEUR	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Finanzerträge	1.639	2.310
Finanzaufwendungen	-5.205	-11.482
	-3.566	-9.172

Die Finanzerträge resultieren insbesondere aus den Erträgen von gegebenen Darlehen an at equity bewertete Unternehmen. Im Vorjahr enthalten die Finanzerträge TEUR 653 an Realisaten aus Fremdwährungsderivaten.

Die Finanzaufwendungen beinhalten Wertberichtigungen auf Darlehen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 2.173. Daneben beinhalten die Finanzaufwendungen den aus der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns

resultierenden Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern. Es wird verwiesen auf I.1.

Im Vorjahr wurden im Zusammenhang mit den ukrainischen Investments Wertberichtigungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 6.280 vorgenommen. Des Weiteren war in den Finanzaufwendungen der Verlust aus der Bewertung von Fremdwährungsderivaten in Höhe von TEUR 1.491 enthalten.

10. Ertragsteuern

in TEUR	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Laufender Ertragsteueraufwand	332	-8
Latenter Ertragsteueraufwand	112	57
	444	49

Die laufenden Steueraufwendungen beinhalten die Körperschaft- und die Gewerbeertragsteuern der inländischen Gesellschaften sowie der in Österreich ansässigen Asset Management Gesellschaften.

Die Ertragssteuern lassen sich wie folgt auf In- und Ausland aufteilen:

in TEUR	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Inland	187	48
Ausland	257	1
	444	49

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis und -methoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Segmentberichterstattung

Sonstige Erläuterungen

Zum Bilanzstichtag bestehen bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 17.759 (Vorjahr: TEUR 10.385). Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf diese Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist.

Direkt dem Eigenkapital gutgeschrieben wurden latente Steuern in Höhe von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 78). Sie sind der Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen zuzuordnen.

11. Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen (inklusive dem latenten) Steueraufwand wird auf der Grundlage eines Konzernsteuersatzes von 31,93 Prozent (Vorjahr 31,93 Prozent) dargestellt. Der Konzernsteuersatz von 31,93 Prozent beinhaltet den ab 1. Januar 2008 gültigen Körperschaftssteuersatz von 15 Prozent, 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag und 16,1 Prozent Gewerbesteuer. Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Gesellschaften wird der Steuersatz von 31,93 Prozent zugrunde gelegt. Bei den ausländischen Gesellschaften wurden für die Berechnung der latenten Steuern die jeweils länderspezifischen Steuersätze verwendet.

in TEUR	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Ergebnis vor Steuern	-13.542	-6.452
Erwarteter Steueraufwand	-4.324	-2.060
Steuerersatzunterschiede bei Auslandstöchtern	-114	0
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	3.113	2.161
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahme	-503	-4.131
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden	2.065	3.940
Sonstige	207	139
Effektive Ertragsteuern (originäre + latente Steuern)	444	49

Die steuerfreien Einnahmen (Steuereffekt TEUR 503) resultieren aus steuerfreien Beteiligungserträgen in Höhe von TEUR 1.658. Diese Beteiligungserträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen erfasst. Es bestehen Verluste, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, in Höhe von TEUR 6.468. Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben in Höhe von TEUR 9.749 beträgt TEUR 3.113 und resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen.

Ausschüttungen der Magnat Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA an die Aktionäre wirken sich weder körperschafts- noch gewerbsteuerlich bei der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft schuldet jedoch grundsätzlich eine deutsche Kapitalertragssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag (Quellensteuer), die von der Gesellschaft von der beschlossenen Ausschüttung einzubehalten und an das zuständige deutsche Finanzamt abzuführen ist.

Die Ausschüttungen sind bei den Aktionären grundsätzlich einkommens- oder körperschaftsteuerpflichtig, falls die Ausschüttungen nicht aufgrund des Steuerstatus der Aktionäre oder anderer Gegebenheiten nicht der Besteuerung unterliegen. Eine von der Gesellschaft einbehaltene und abgeführte Quellensteuer ist grundsätzlich und abhängig vom Steuerstatus der Aktionäre auf deren Einkommen- oder körperschaftsteuerschuld anrechenbar bzw. erstattungsfähig.

12. Ergebnis nach Steuern – davon Minderheitsgesellschafter

Das Ergebnis der Minderheitsgesellschafter am Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR -2.770 (Vorjahr: TEUR -301) entfällt im Wesentlichen auf die Anteile anderer Gesellschafter an der MAGNAT Investment I BV, Niederlande.

13. Ergebnis je Aktie

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

Die Hauptversammlung vom 23. Februar 2009 hat beschlossen das Grundkapital im Wege einer ordentlichen Kapitalherabsetzung um 90 Prozent zu reduzieren und Aktien zusammenzulegen. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die ordentliche Kapitalherabsetzung von TEUR 52.900 um TEUR 47.610 auf TEUR 5.290 herabgesetzt. Die Herabsetzung der Aktien erfolgte durch die Zusammenlegung der Aktien im Verhältnis 10 zu 1.

Nach § 6 der Satzung der MAGNAT in der Fassung der Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Februar 2009 war die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu Stück 26.450.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie gegen TEUR 26.450 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Kommanditaktionäre zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 wurde das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 5.290, eingeteilt in 5.285.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien und 5.000 auf den Namen lautenden Stückaktien, um EUR 8.604.651 gegen Sacheinlagen auf EUR 13.894.651 durch Ausgabe von 8.604.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab 1. April 2009 mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 23. November 2009 in das Handelsregister eingetragen.

	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenverlust (TEUR)	-11.216	-6.200
Gewichtete durchschnittliche Anzahl theoretisch ausstehender Aktien	8.329.329	5.290.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-1,35	-1,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-1,35	-1,17

Da keine Verwässerungen vorliegen, entspricht das unverwässerte Ergebnis dem verwässerten.

Nach IAS 33.64 sind die Auswirkung der Kapitalerhöhung auf das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie zu zeigen, als ob die Kapitalerhöhung schon zu Beginn des Geschäftsjahres vorgelegen hätte. Die Auswirkungen auf das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie sind wie folgt:

	01.04.2009 – 31.03.2010	01.04.2008 – 31.03.2009
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenverlust (TEUR)	-11.216	-6.200
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	13.894.651	5.290.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,81	-1,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,81	-1,17

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

1. Langfristige Vermögenswerte

1.1 Immaterielle Vermögenswerte

1.1.1 GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT

Darin enthalten sind die im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ermittelten Geschäfts- oder Firmenwerte der Tochtergesellschaften der MAGNAT Investment I BV sowie der MAGNAT AM AG und der Altira ImmoFinanz GmbH wie auch der Tochtergesellschaften dieser beiden Gesellschaften. Die Zugänge betreffen im laufenden Geschäftsjahr im Wesentlichen die erstmalige Einbeziehung der beiden vorhin genannten Gesellschaften (MAGNAT AM AG und Altira ImmoFinanz GmbH) und deren Tochtergesellschaften.

in TEUR	2009/2010	2008/2009
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	891	334
Zugänge	28.427	700
Abgänge	0	143
Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	29.318	891
Kumulierte Abschreibungen	616	510
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	28.702	381
in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
Kumulierte Abschreibungen	616	510
davon Impairment	616	510
in TEUR		31.03.2010
Veränderung Impairment laufendes Jahr		106
davon Neudotierung		106

1.1.2 SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Für die sonstigen immateriellen Vermögensgegenstände wird eine Nutzungsdauer von drei bis vier Jahren angesetzt. Darin enthalten sind neben Computer-Software sonstige immaterielle Vermögensgegenstände. Die Beträge der Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

in TEUR	2009/2010
Anschaffungswerte per 31.03.2009	0
Kumulierte Abschreibungen bis zum 31.03.2009	0
Buchwerte per 31.03.2009	0
Anschaffungswerte per 31.03.2010	26
Kumulierte Abschreibungen bis zum 31.03.2010	8
Buchwerte per 31.03.2010	18

Zugänge aus Unternehmenserwerb:

in TEUR	31.03.2010
Software und sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	16

1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen beinhalten Betriebs- und Geschäftsausstattung. Für ihre Abschreibung gilt eine Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Die Beträge der Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

in TEUR	2009/2010	2008/2009
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	44	7
Kumulierte Abschreibungen bis zum 01.04. des Geschäftsjahres	5	0
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	39	7
Währungsumrechnung	0	0
Zugänge	90	37
Abgänge	0	0
Abschreibungen	30	5
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	99	39
Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	133	44
Kumulierte Abschreibungen bis zum 31.03. des Geschäftsjahres	34	5
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	99	39

Zugänge aus Unternehmenserwerb:

in TEUR	31.03.2010
Sonstige Sachanlagen	63

1.3 Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 49.030; Vorjahr: TEUR 51.748) beinhalten die Anteile an assoziierten Unternehmen (TEUR 10.275; Vorjahr: TEUR 10.037) und an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 38.755, Vorjahr: TEUR 41.711).

1.3.1 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2010	Bilanzwert zum 31.03.2009
Gesellschaft		
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	3.858	4.188
Russian Land AG	2.619	2.431
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	3.798	3.418
Gesamt	10.275	10.037

Der Anteil der MAGNAT am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß Jahres- oder Zwischenabschluss der assoziierten Unternehmen beträgt wie folgt:

in TEUR	Ergebnis zum 31.03.2010	Ergebnis zum 31.03.2009
Gesellschaft		
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	-380	-151
Russian Land AG	188	-124
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	-29	-440
Gesamt	-221	-715

In der nachfolgenden Tabelle sind vollständige Vermögenswerte, Schulden, Erlöse und Periodenergebnisse der assoziierten Unternehmen zusammenfassend dargestellt.

Zusammenfassende Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen:

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
Aggregierte Vermögenswerte	55.797	52.114
Aggregierte Schulden	15.005	11.402
Aggregierte Erlöse	1.997	1.434
Aggregierte Periodenergebnisse	-2.005	-3.010

Folgende assoziierte Unternehmen und Teilkonzerne haben einen vom Konzernstichtag abweichenden Bilanzstichtag: JJW Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH und Russian Land AG. Die MAGNAT übt maßgeblichen Einfluss gemeinsam mit den anderen Anteilseignern an den assoziierten Unternehmen aus und daher kann nicht auf das Wirtschaftsjahr der MAGNAT Real Estate Opportunities KGaA abgestellt werden. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses werden für die Gesellschaften Zwischenabschlüsse erstellt.

1.3.2 ANTEILE AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

in TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2010	Bilanzwert zum 31.03.2009
Gesellschaft		
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	0	0
MAGNAT Investment II BV	1.503	2.386
GAIA Real Estate Investments S.A.	23.980	20.018
OXELTON ENTERPRISES Limited	13.272	19.307
Gesamt	38.755	41.711

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
 Konsolidierungskreis und -methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
 Sonstige Erläuterungen

Der Anteil der MAGNAT am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß Jahres- oder Zwischenabschluss der Gemeinschaftsunternehmen beträgt wie folgt:

in TEUR	Ergebnis zum 31.03.2010	Ergebnis zum 31.03.2009
Gesellschaft		
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	-365
Irao MAGNAT 28/2 LLC	-48	-55
MAGNAT Investment II BV	-805	-4.056
GAIA Real Estate Investments S.A.	1.871	3.864
OXELTON ENTERPRISES Limited	-233	-285
Gesamt	785	-897

Zusammenfassende Finanzinformationen der Gemeinschaftsunternehmen gemäß IAS 31.56 (Anteilige Werte der Teilkonzerne):

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
Aggregierte langfristige Vermögenswerte	14.309	43.885
Aggregierte kurzfristige Vermögenswerte	33.540	31.243
Aggregierte langfristige Schulden	8.763	38.511
Aggregierte kurzfristige Schulden	14.414	40.787
Aggregierte Erträge	34.006	22.943
Aggregierte Aufwendungen	35.612	23.899

Folgende Gemeinschaftsunternehmen und Teilkonzerne haben einen vom Konzernstichtag abweichenden Bilanzstichtag: R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Irao Magnat 28/2 LLC, GAIA Real Estate Investments S.A., OXELTON ENTERPRISES Limited. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses werden für die Gesellschaften Zwischenabschlüsse erstellt.

1.4 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zeitwerte für die Sonstigen finanziellen Vermögenswerte betragen TEUR 163.

1.5 Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 6.545 (Vorjahr: TEUR 13.773) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Polen, (TEUR 3.328; Vorjahr: TEUR 3.584) und ein Darlehen an OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern, (TEUR 2.356; Vorjahr TEUR 2.137). Der Vorjahreswert beinhaltet ein Darlehen nebst aufgelaufener Zinsen an die Hekuba S.A., Luxemburg, mit TEUR 7.240. Das Darlehen an R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., wurde für die Entwicklung des Projekts „Katy Wroclawskie“ gewährt und wird mit einem Zinssatz von 11 Prozent p.a. verzinst. Das Darlehen wird in unterschiedlichen Tranchen gewährt, die eine Laufzeit von vier Jahren haben. Die Vereinbarung ist von jeder Seite innerhalb von drei Monaten kündbar. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Darlehen anteilig mit einem Betrag in Höhe von TEUR 2.173 (Vorjahr: TEUR 970) wertberichtigt. Der Rückzahlungszeitpunkt bezüglich des Darlehens an OXELTON ENTERPRISES Limited orientiert sich am Eintritt bestimmter zukünftiger Bedingungen und wird mit 10 Prozent p.a. verzinst. Das Darlehen ist spätestens am 31. Dezember 2011 zurückzuzahlen.

2. Kurzfristige Vermögenswerte

2.1 Vorratsimmobilien

Die ausgewiesenen Vorratsimmobilien betreffen in Höhe von TEUR 63.666 (Vorjahr: TEUR 60.102) unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Berichtszeitraum wurden Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.435 (Vorjahr: TEUR 844) vorgenommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen werden. Wertaufholungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Die Vorratsimmobilien wurden zum niedrigeren Wert von Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert (Nettoveräußerungswert) angesetzt.

Folgende Vorratsimmobilien wurden als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet:

in TEUR	Buchwert 31.03.2010	Buchwert 31.03.2009	Liegenschaft
Gesellschaft			
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	6.258	6.258	Arbeitsamt Worms, Arbeitsamt Parchim, Arbeitsamt Schwerin, Halle
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	24.936	24.848	Eberswalde
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3.059	3.059	Rostock
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	6.510	7.450	Saalfeld
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	5.680	5.618	Delitzsch
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG	1.081	0	Wien, Österreich
R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG	1.760	0	Wien, Österreich
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	1.971	0	Wr. Neustadt, Österreich
	51.255	47.233	

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
Kaufpreisforderungen	7.482	9.241
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	2.593	570
Forderungen gegenüber Atypisch Stille Beteiligte	2.302	0
Verwalterkonten	523	497
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuer	376	90
Sonstige	945	125
	14.221	10.523

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig fällig. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.225 (Vorjahr: TEUR 170) berücksichtigt, deren Entwicklung wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Weiters liegen keine wesentlichen Überfälligkeiten vor. Die Aufwendungen aus der Dotierung der Wertberichtigungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten.

In den Kaufpreisforderungen enthalten sind die Forderungen aus der im Vorjahr erfolgten Veräußerung der Projektgesellschaften R-Quadrat UA Alpha Ltd., Kiew, Ukraine (Projekt Alexander) und R-Quadrat UA Beta Ltd., Kiew, Ukraine (Projekt Koncha Zaspá). Die offene Kaufpreisforderung ist im Grundbuch der jeweiligen ukrainischen Immobilie hypothekarisch besichert. Momentan gibt es Abstimmungsgespräche über die kurzfristige Fälligkeiten dieser Kaufpreisforderungen und die Ziehung der Hypothek.

in TEUR	2009/2010	2008/2009
Stand zum Beginn des Geschäftsjahres	170	103
aus Unternehmenserwerben	104	0
Wertberichtigungen	1.975	67
Auflösung von Wertberichtigungen	24	0
	2.225	170

Wertberichtigungen im Rahmen von Kaufpreisforderungen wurden in Höhe von TEUR 1.759 angesetzt, da sich die Marktwerte der mittels hypothekarischer Besicherung zugrundeliegenden Immobilien verringert haben. Die Wertberichtigungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten.

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis und -methoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Segmentberichterstattung

Sonstige Erläuterungen

2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen kurzfristige Finanzforderungen gegen R-Quadrat Capital Beta GmbH in Höhe von TEUR 2.475 (Vorjahr: TEUR 2.920). Wesentliche Überfälligkeiten liegen nicht vor und es wurden wie im Vorjahr keine Wertberichtigungen berücksichtigt

2.4 Derivative Finanzinstrumente

Die im Vorjahr ausgewiesenen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 465 betrafen die Long-Position der MAGNAT (Devisenoptionsgeschäfte). Diesbezüglich wird auf I.1 verwiesen.

2.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 8.822 (Vorjahr: TEUR 7.625) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

3. Eigenkapital

Das Grundkapital der MAGNAT beträgt derzeit EUR 13.894.651,00. Es ist eingeteilt in 13.894.651 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00. Alle Aktien sind voll eingezahlt.

Bei einer Kapitalerhöhung kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG bestimmt werden.

Der Kapitalanteil des persönlich haftenden Gesellschafters Magnat Management GmbH, eine Tochtergesellschaft der MAGNAT, beträgt EUR 50.000,00.

Die Kommanditaktionäre haben keinen Anspruch auf Einzelverbriefung der Kommanditaktien. Die Gesellschaft kann Einzelaktien einer Gattung in Aktienurkunden zusammenfassen, die eine Mehrzahl von Aktien verbriefen. Die Kommanditaktien sind in mehreren Globalurkunden verbrieft.

	31.03.2010	31.03.2009
Anzahl der ausgegebenen auf Inhaber lautenden Stückaktien	13.894.651	52.850.000
Anzahl der ausgegebenen auf Namen lautenden Stückaktien	0	50.000
	13.894.651	52.900.000
davon voll einbezahlt	13.894.651	52.900.000

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde im Wege der ordentlichen Kapitalherabsetzung um 90 Prozent reduziert und Aktien zusammengelegt. Das durch die Kapitalherabsetzung freigewordene Kapital wurde zum Ausgleich des Bilanzverlustes verwendet und die darüber hinausgehenden Beträge wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu 26.450.000 neuen Stammaktien in Form von auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 26.450.000 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Den Kommanditaktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, ein Ausschluss des Bezugsrechts in bestimmten im Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2007 definierten Fällen ist möglich.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist des weiteren ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von nominal bis zu EUR 100.000.000 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 26.450.000 nach näherer Maßgabe der im Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2007 definierten Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Das Grundkapital der Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang um bis zu EUR 26.450.000 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 26.450.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung von der Gesellschaft oder nachgeordneten Konzernunternehmen begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber oder Gläubiger von Options- bzw. Wandlungsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen und nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

Von den Ermächtigungen wurde im Geschäftsjahr 2009/2010 Gebrauch gemacht. Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 5.290.000,00 wurde um EUR 8.604.651 gegen Sacheinlagen auf EUR 13.894.651 durch Ausgabe von 8.604.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht. Aufgrund der Kapitalerhöhung reduziert sich das genehmigte Kapital der Satzung von EUR 26.450.000,00 um EUR 8.604.651,00 auf EUR 17.845.349,00.

Die Gesellschaft ist ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2014 bis zu insgesamt 10 Prozent des bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund der Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 Prozent des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen.

Der im Rahmen der Kapitalerhöhungen der vorangegangenen Geschäftsjahre über den Nennwert hinaus erzielte Betrag wurde jeweils in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Kosten der Kapitalbeschaffung wurden direkt von der Kapitalrücklage abgesetzt. In den Gewinnrücklagen werden der Gewinnvortrag sowie das laufende Periodenergebnis ausgewiesen.

4. Langfristige Schulden

4.1 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
At Equity bewertete Unternehmen	203	189
Verlustvorträge	552	349
Aktive latente Steuern	755	538
At Equity bewertete Unternehmen	158	111
Vorratsimmobilien	703	453
Sonstige	71	5
Passive latente Steuern	932	569

Hinsichtlich TEUR 552 sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Nach der Saldierung der latenten Steueransprüche mit den latenten Steuerschulden verbleiben folgende latente Steueransprüche und Steuerschulden:

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
At Equity bewertete Unternehmen	203	189
Aktive latente Steuern	203	189
At Equity bewertete Unternehmen	158	111
Vorratsimmobilien	151	104
Sonstige	71	5
Passive latente Steuern	380	220

4.2 Langfristige Finanzschulden

Die langfristigen Finanzschulden beinhalten in Höhe von TEUR 37.588 (Vorjahr: TEUR 35.239) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sowie Darlehen von Atypisch Stillen Beteiligten in Höhe von TEUR 483. In dieser Position zusätzlich enthalten sind die Verbindlichkeit aus einem Mezzanin Darlehen in Höhe von TEUR 3.586 (Nominale TEUR 6.500) sowie in Höhe von TEUR 4.141 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen (Nominale TEUR 3.500).

Der Nominalzins entspricht nahezu dem Effektivzins, da nur geringfügige Transaktionskosten angefallen sind.

Langfristiger Anteil aus Darlehen

Mezzanin Darlehen

Darlehen R-Quadrat Capital Gamma GmbH für MAGNAT ReOpKGaA

Darlehen GAIA Real Estate Investments S.A. für MAGNAT ReOpKGaA

DKB Annuitätendarlehen für 1. MAGNAT Immobilienges.mbH

DKB Roll-over-Kredit für 1. MAGNAT Immobilienges.mbH

DKB Vario-Kredit für 2. MAGNAT Immobilienges.mbH

DKB Roll-over-Kredit für 3. MAGNAT Immobilienges.mbH

DKB Annuitätendarlehen für 4. MAGNAT Immobilienges.mbH

DKB Roll-over-Kredit für 4. MAGNAT Immobilienges.mbH

DKB Annuitätendarlehen für 5. MAGNAT Immobilienges.mbH

DKB Roll-over-Kredit für 5. MAGNAT Immobilienges.mbH

Kredit für R-Quadrat Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG

Darlehen für R-Quadrat Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG

Darlehen für R-Quadrat Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG

Revolvierend ausnutzbarer Kredit für R-Quadrat Immobilien Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG

Darlehen Atypisch Stille Beteiligte für MAGNAT Capital Markets GmbH

Von den langfristigen Finanzschulden sind TEUR 41.175 durch Vermögenswerte besichert. Bei den Vermögenswerten handelt es sich um Vorratsimmobilien (siehe E.2.1) und Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 13.272).

	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2010 (in TEUR)	31.03.2009 (in TEUR)
	12,00 %	06.07.2014	3.586	6.818
	11,00 %	30.04.2011	4.141	3.726
	3M-EURIBOR + 2,50 %	12.11.2011 bzw. 28.04.2012	1.695	0
	4,57%	30.06.2010	3.538	0
	3M-EURIBOR + 1,20 %	30.12.2010	0	3.634
	6M-EURIBOR + 1,00 %	30.03.2013	19.538	19.952
	3M-EURIBOR + 1,10 %	30.03.2013	2.256	2.008
	4,57%	30.06.2014	5.006	0
	3M-EURIBOR + 1,20 %	30.12.2010	0	5.676
	4,57%	30.06.2014	3.863	0
	3M-EURIBOR + 1,20 %	30.12.2010	0	3.969
	Durchschnitt aus Sekundärmarktrendite "Bund"+ 1,5% und 3M-EURIBOR + 1,5%	01.04.2022	1.729	0
	5,35%	30.06.2022	136	0
	5,35%	30.06.2022	65	0
	3M-EURIBOR + 1,75%	31.01.2013	1.458	0
	unverzinst	31.12.2022	483	0
			47.494	45.783

5. Kurzfristige Schulden

5.1 Rückstellungen

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
Kaufpreisanpassung	1.630	1.630
Abschluss- und Prüfungskosten	437	300
Rechts- und Beratungskosten	200	0
Personalkosten	166	0
Ausstehende Rechnungen	142	131
Vergütung des Aufsichtsrates	49	15
Wertgutachten	45	0
Sonstige	67	0
	2.736	2.076

in TEUR	31.03.2009	Unternehmens- erwerbe	Verwen- dung	Nicht verwendete Beträge	Zusätzlich gebildete Rück- stellungen	31.03.2010
Kaufpreisanpassung	1.630	0	0	0	0	1.630
Abschluss- und Prüfungskosten	300	58	337	18	434	437
Rechts- und Beratungskosten	0	300	0	100	0	200
Personalkosten	0	82	0	39	123	166
Ausstehende Rechnungen	131	67	156	15	115	142
Vergütung des Aufsichtsrates	15	20	34	0	48	49
Wertgutachten	0	0	0	0	45	45
Sonstige	0	523	325	188	57	67

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis und -methoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Segmentberichterstattung

Sonstige Erläuterungen

5.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	654	711
Verbindlichkeiten aus Abgaben	317	0
Verbindlichkeiten aus Passiver Rechnungsabgrenzung	139	120
Verbindlichkeiten gegenüber Verwalter	97	35
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	126	7
Verbindlichkeiten aus Kaufpreisüberzahlung	0	1.328
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	0	538
Übrige	356	359
	1.689	3.098

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen bestanden im Vorjahr gegenüber R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 654 (Vorjahr: TEUR 711) bestehen vollständig gegenüber Dritten und sind kurzfristiger Art.

Verbindlichkeiten gegenüber Verwalter bestehen im Wesentlichen aus den geschuldeten Vergütungen aus der Hausverwaltung der vermieteten Objekte. Die Verbindlichkeiten sind kurzfristiger Natur.

5.3 Steuerschulden

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 846 (Vorjahr: TEUR 48) betreffen die Gewerbesteuer (TEUR 39; Vorjahr: TEUR 15), die Körperschaftsteuer (TEUR 523; Vorjahr: TEUR 33) und die Kapitalertragssteuer (TEUR 284, Vorjahr: TEUR 0).

5.3 Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 2.243 (Vorjahr: TEUR 2.404), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht bzw. gegenüber at cost bewerteten Beteiligungen sowie Sonstige, in Höhe von TEUR 9.747 (Vorjahr: TEUR 1.526) zusammen. Von dem Betrag TEUR 9.747 entfallen TEUR 4.879 auf Darlehen.

Von der Gesamtsumme in Höhe von TEUR 11.990 entfallen TEUR 2.243 auf kurzfristige Darlehen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 143) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen sind kurzfristig und betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern.

In den kurzfristigen Finanzschulden sind TEUR 2.326 enthalten, die Dividendenverbindlichkeiten der MAGNAT Asset Management GmbH gegenüber den vormaligen Gesellschaftern betreffen.

	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2010 (in TEUR)	31.03.2009 (in TEUR)
Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten				
Zinsverbindlichkeiten für lang- und kurzfristige Darlehen	n/a	n/a	7	143
Tilgung DKB Darlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57%	01.04.2010 bis 31.03.2011	97	116
Tilgung DKB Darlehen für 2. MAGNAT Immobilienges. mbH	6M-EURIBOR + 1,00 %	30.09.2010 bzw. 30.03.2011	416	415
Tilgung DKB Darlehen für 3. MAGNAT Immobilienges. mbH	3M-EURIBOR + 1,10 %	05.06.2010 bzw. 05.12.2010	47	41
Tilgung DKB Darlehen für 4. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57%	01.04.2010 bis 31.03.2011	138	118
Tilgung DKB Darlehen für 5. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57%	01.04.2010 bis 31.03.2011	106	127
Tilgung Kredit für MAGNAT AM AG	1,13%	31.05.2010	502	0
Tilgung Kredit für R-Quadrat Immobilien Management GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG	2,38%	30.06.2010	905	0
Tilgung Darlehen für R-Quadrat Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	5,35%	30.06.2010 bzw. 31.12.2010	25	0
Verbindlichkeit Kontokorrentkonto MAGNAT KGaA	n/a	n/a	0	1.444
			2.243	2.404

	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2010 (in TEUR)	31.03.2009 (IN TEUR)
Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Diverse				
Mezzanin Darlehen	12,00%	06.07.2010 bzw. 30.09.2010	4.100	0
Darlehen R-Quadrat Capital Gamma GmbH für MAGNAT Asset Management GmbH	11,00%	21.04.2010	367	0
Darlehen R-Quadrat Capital Gamma GmbH für MAGNAT Capital Markets GmbH	11,00%	20.04.2010	200	0
Darlehen R-Quadrat Capital Gamma GmbH für R-Quadrat Immobilien Management GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG	11,00%	20.04.2010	212	0
			4.879	0

Der Nominalzins entspricht nahezu dem Effektivzins, da nur geringfügige Transaktionskosten angefallen sind.

5.4 Derivative Finanzinstrumente

Der im Vorjahr als kurzfristige Schulden bilanzierte Betrag derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 594 ergab sich aus der Short-Position der MAGNAT (Devisenoptionsgeschäfte).

6. Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Am Bilanzstichtag bestand ein Leasingverhältnis für ein Fahrzeug; aus diesem Vertragsverhältnis resultieren zukünftige Mindestleasingzahlungen von TEUR 12 (bis zu einem Jahr) und TEUR 7 für den Zeitraum zwischen ein bis fünf Jahren.

7. Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat mit dem Kauf der Immobilien in den zum Verkauf bestimmten Immobilienobjektgesellschaften Leasingverträge für die gewerbliche Vermietung übernommen. Die gehaltenen Immobilien umfassen vom Konzern nicht selbst genutzte Büroräume.

Es bestehen zum Stichtag folgende Leasingverhältnisse:

Beim Objekt „Arbeitsamt Parchim“ bestand am Bilanzstichtag eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende Mai 2011. Der Mieter hat zwei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils fünf Jahren. Nach dem Bilanzstichtag wurde

dieses Mietverhältnis zunächst bis zum 31. Dezember 2011 verlängert und die Optionen von zwei mal fünf Jahren wurden dahingehend angepasst, dass der Optionszeitraum erst am 1. Januar 2012 beginnt. Bei dem zum Arbeitsamt Parchim gehörenden Anbau besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende November 2010. Der Mieter hat eine einseitige Verlängerungsoption der Festmietzeit von sechs Jahren.

Beim Objekt „Arbeitsamt Worms“ besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende März 2011. Der Mieter hat zwei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils fünf Jahren.

Beim Objekt Delitzsch bestehen für die einzelnen Mieter unkündbare Restmietlaufzeiten, die sich zum Bilanzstichtag zwischen 3 und 117 Monaten bewegen. Ein wesentlicher Teil der Mietverträge läuft dabei zum 30. Juni 2013 aus. Es bestehen verschieden gestaltete Verlängerungsoptionen für einige der Mieter.

Wie oben ausgeführt stellen die vom Konzern abgeschlossenen Mietverhältnisse in Zusammenhang mit Wohnimmobilien kein Leasingverhältnis im Sinne von IAS 17 dar.

Es bestehen folgende Forderungen auf künftige Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen:

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
bis 1 Jahr	749	965
1 bis 5 Jahre	936	1.706
Über 5 Jahre	126	151
	1.811	2.822

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
 Konsolidierungskreis und -methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
 Sonstige Erläuterungen

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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 305 (Vorjahr: TEUR 178) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 1.162 (Vorjahr: TEUR 1.927).

Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergibt sich in Höhe von insgesamt TEUR -5.476. Die Vorratsimmobilien weisen eine Veränderung von TEUR -2.059 aus. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen zeigen eine Veränderung von TEUR -1.234, die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind mit einer Veränderung von TEUR 1.356 enthalten. Aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie aus der Veränderung der Rückstellungen resultieren Auswirkungen in Höhe von TEUR -1.844 (saldiert). Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betragen TEUR 11.740. Eine Aufteilung der wesentlichen Positionen ist im Abschnitt „Zahlungsunwirksame Posten“ gesondert dargestellt.

Im Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit sind neben Auszahlungen auch Ertragsteuer-Erstattungen enthalten. Der Saldo aus Ein- und Auszahlungen für Ertragsteuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 259 (Vorjahr: TEUR -215).

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Der Mittelabfluss beträgt, bezogen auf die at equity bewerteten Unternehmen und sonstigen Beteiligungen, insgesamt TEUR 809. Aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen resultierten Auszahlungen in Höhe von TEUR 1.385, aus Investitionen in das Sachanlagevermögen Auszahlungen in Höhe von TEUR 27. Dieser Mittelabfluss wird kompensiert durch den Zufluss aus Darlehen aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 7.417 sowie den Zufluss aus liquiden Mitteln aus dem Erwerb von Tochterunternehmen.

Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 816 ist geprägt von der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 17.310 und der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 16.416.

Zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus Wertberichtigungen (TEUR 5.522), dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen (TEUR 5.768), aus Währungsumrechnung (TEUR 491), aus Ertragsteuern (TEUR -444) und dem Ergebnis der Neubewertung der derivativen Finanzinstrumente nach IAS 39 (TEUR -128).

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 8.822 (Vorjahr: TEUR 7.625). Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

1. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 1. April 2009 bis 31. März 2010

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Am 20. April 2009 wurde die in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Februar 2009 beschlossene ordentliche Kapitalherabsetzung in das Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital wurde um 90 Prozent (TEUR 47.610) auf TEUR 5.290 herabgesetzt. Das durch die Kapitalherabsetzung freigewordene Kapital wurde zum Ausgleich des Bilanzverlustes (TEUR 3.970) verwendet und die darüber hinausgehenden Beträge in die Kapitalrücklage eingestellt.

Am 23. November 2009 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 8.605 eingetragen. Das Grundkapital wurde dabei von TEUR 5.290 auf TEUR 13.895 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch die Ausgabe von 8.604.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab 1. April 2009 mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie gegen Sacheinlagen. Das Agio aus der Kapitalerhöhung wurde in die Kapitalrücklage eingestellt (TEUR 20.995).

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im Berichtsjahr sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vorgenommen.

Eigene Anteile

Das Tochterunternehmen MAGNAT Asset Management GmbH hält 5.000 auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 28; der Anteil am Kapital beträgt 0,04 Prozent.

Weitere erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich aus einer positiven Währungsumrechnungsdifferenz in Höhe von TEUR 2.223, wovon auf Minderheitsgesellschafter TEUR 54 entfallen, sowie gegenläufig TEUR -12 aus der Übernahme sonstiger Rücklagen von at equity bewerteten Unternehmen. Aus der Bewertung von veräußerbaren verfügbaren Finanzinstrumenten in einem at equity bewerteten Unternehmen ergab sich eine positive Veränderung von TEUR 347.

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 11.216, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Verlustanteil von TEUR 2.770.

2. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 1. April 2008 bis 31. März 2009

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im Berichtsjahr sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vorgenommen.

Weitere erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich aus einer negativen Währungsumrechnungsdifferenz in Höhe von TEUR 4.030, wovon auf Minderheitsgesellschafter TEUR 288 entfallen, sowie gegenläufig TEUR 305 aus der Übernahme sonstiger Rücklagen von at equity bewerteten Unternehmen.

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 6.200, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Verlustanteil von TEUR 301.

H. KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**1. April 2009 – 31. März 2010**

in TEUR	Segmente nach Geschäftsfeldern			
	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	6.619	719	0	7.338
Sonstige Erträge	313	2.265	228	2.805
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.658	0	0	1.658
Segmenterlöse	8.589	2.984	228	11.801
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Sonstige Aufwendungen	-7.045	-2.498	-4.807	-14.351
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen	-7.426	0	0	-7.426
Segmentaufwendungen	-14.472	-2.498	-4.807	-21.778
Segmentergebnis	-5.882	485	-4.580	-9.976
Zinserträge	1.080	83	476	1.639
Zinsaufwendungen	-3.246	-644	-1.316	-5.205
Ertragssteuer	-129	-435	121	-444
Periodenergebnis				-13.986
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	11.582	-4	162	
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	11.544	231	0	
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	110.697	40.027	14.201	164.924
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	49.030	0	0	49.030
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	6.545	0	0	6.545
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	37	487	4.378	4.902
Steueransprüche	146	0	187	332
Summe Vermögenswerte				176.702
Segmentsschulden	871	1.017	2.918	4.805
Langfristige Finanzschulden	35.895	3.871	7.727	47.494
Kurzfristige Finanzschulden	1.855	4.482	5.653	11.990
Steuerschulden	126	435	286	846
Summe Schulden				65.135

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
 Konsolidierungskreis und -methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Konzern-Segmentberichterstattung
 Sonstige Erläuterungen

in TEUR	Geografische Segmente			
	D/A ^{1) 2)}	CEE/SEE ¹⁾	CIS ¹⁾	Konzern
Umsatz	7.338	0	0	7.338
Sonstige Erträge	2.763	42	0	2.805
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	1.470	188	1.658
Segmenterlöse	10.101	1.512	188	11.801

Weitere Informationen

Segmentvermögen	103.517	35.753	25.655	164.924
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	7.656	23.979	17.394	49.030
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	0	3.328	3.217	6.545
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.887	0	15	4.902
Steueransprüche	332	0	0	332
Summe Vermögenswerte	108.735	39.081	28.886	176.702
Summe Schulden	63.091	1.870	175	65.135
davon langfristige Finanzschulden	45.799	1.695	0	47.494

¹⁾ CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South-Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States
 D / A = Deutschland und Österreich

²⁾ inkl. der niederländischen Holding MAGNAT Investment I BV

1. April 2008 – 31. März 2009

in TEUR	Segmente nach Geschäftsfeldern		
	Investments	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	15.116	29	15.145
Sonstige Erträge	143	295	438
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	8.197	0	8.197
Segmenterlöse	23.457	324	23.780
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-3.780	-50	-3.830
Sonstige Aufwendungen	-8.903	-2.868	-11.771
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen	-5.459	0	-5.459
Segmentaufwendungen	-18.142	-2.918	-21.060
Segmentergebnis	5.314	-2.594	2.720
Zinserträge	1.175	1.135	2.310
Zinsaufwendungen	-9.209	-2.273	-11.482
Ertragssteuer	-46	-3	-49
Periodenergebnis			-6.501
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	9.733	1.491	
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	8.440	0	
Weitere Informationen			
Segmentvermögen	122.994	8.201	131.195
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	51.748	0	51.748
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	13.773	0	13.773
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.076	3.756	4.832
Steueransprüche	52	534	586
Summe Vermögenswerte			150.386
Segmentsschulden	1.012	4.976	5.988
Langfristige Finanzschulden	35.239	10.544	45.783
Kurzfristige Finanzschulden	1.712	2.219	3.391
Steuerschulden	48	0	48
Summe Schulden			55.750

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
 Konsolidierungskreis und -methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Konzern-Segmentberichterstattung
 Sonstige Erläuterungen

in TEUR	Geografische Segmente			
	D/A ^{1) 2)}	CEE/SEE ¹⁾	CIS ¹⁾	Konzern
Umsatz	6.604	0	8.541	15.145
Sonstige Erträge	400	0	38	438
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	3.421	4.776	8.197
Segmenterlöse	7.004	3.421	13.355	23.780

Weitere Informationen

Segmentvermögen	64.743	31.767	34.685	131.195
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	7.606	20.017	24.125	51.748
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	0	10.825	2.948	13.773
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.817	0	15	4.832
Steueransprüche	586	0	0	586
Summe Vermögenswerte	70.146	42.592	37.648	150.386
Summe Schulden	55.335	198	217	55.750
davon langfristige Finanzschulden	45.783	0	0	45.783

¹⁾ CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South-Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States
 D / A = Deutschland und Österreich

²⁾ inkl. der niederländischen Holding MAGNAT Investment I BV

Die Segmentierung der Jahresabschlussdaten 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 Geschäftssegmente Investments sowie Asset Management gegliedert. Die im Vorjahresbericht angewandte Trennung des Segments Investments in Bestand und Development wurde aufgegeben. Die Vorjahreszahlen wurden dementsprechend zusammengefasst. 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 nach der Internalisierung des Asset Managers dessen Aktivitäten dar. Das Segment Zentralbereiche enthält die Holding Gesellschaften, die kein eigenständiges Segment darstellen. Dazu zählen unter anderem die Aktivitäten der MAGNAT als Konzernholding. Dennoch erfolgt aus Übersichtlichkeitsgründen eine separate Darstellung.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres resultieren hauptsächlich aus der Vermietung und Veräußerung von Immobiliengesellschaften und wurden im Wesentlichen im Bereich Investments erzielt.

Die Tätigkeit der Gesellschaften des nicht operativen Bereichs bzw. des Primärsegments Zentralbereiche begrenzt sich auf die Verwaltung der untergliederten Tochtergesellschaften und weiteren Gesellschaften.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 49.030; Vorjahr: TEUR 51.748) entfallen zu Gänze auf das Segment Investments.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 49.030 (Vorjahr: TEUR 51.748) verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Deutschland/Österreich TEUR 7.656 (Vorjahr: TEUR 7.606), Region CEE/SEE TEUR 23.979 (Vorjahr: TEUR 20.017) und Region CIS TEUR 17.394 (Vorjahr: TEUR 24.125).

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände verteilen sich auf das Segment Investments mit TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 5), auf das Segment Asset Management mit TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 0) und auf die Zentralbereiche mit TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 0).

I. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

1. Finanzinstrumente

Das Mutterunternehmen MAGNAT hat im Berichtszeitraum mit einer Bank zusätzlich zu den bereits bestehenden zwei weitere Devisenoptionsgeschäfte (EUR/USD Plain Vanilla OTC-Devisenoptionen) abgeschlossen, die jedoch per 31. März 2010 geschlossen waren (Laufzeit bis Ende September 2009). Diese Geschäfte haben zwar grundsätzlich Sicherungscharakter, erfüllten aber die Voraussetzung zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft gemäß IAS 39 nicht.

Die Devisenoptionen wurden daher als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert und wurden in Vorperioden zum Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet. Der im Vorjahr als Schulden bilanzierte Betrag derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 594 resultierte aus der Stillhalter-Position der MAGNAT, bewertet zum Bilanzstichtag. Die positive Veränderung aus dem Schließen der derivativen Geschäfte im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 129 (Vorjahr: TEUR -1.080 bzw. -411) wurde erfolgswirksam als Ertrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis erfasst.

Zwischen MAGNAT und der JJW Ltd., Guernsey (JJW Ltd.) wurde am 18. Juli 2007 ein Optionsvertrag geschlossen. Die Ankaufsoption räumt der JJW Ltd. im Zeitraum 1. Juni 2011 bis 31. Juli 2011 die Möglichkeit ein, durch einseitige Annahmeerklärung den Geschäftsanteil von MAGNAT an der JJW Hotel im Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH zu erwerben. Die Verkaufsoption räumt im Gegenzug MAGNAT die Möglichkeit ein, durch eine einseitige Annahmeerklärung im Zeitraum vom 1. Juni 2011 bis 31. August 2011 die MAGNAT Geschäftsanteile an der JJW Hotel im Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH an die JJW Ltd. zu übertragen. Eine Bewertung ist nach IAS 39 AG 81 für nicht aktive gehandelte Underlyings und den jeweiligen Derivaten ausgeschlossen, wenn die Schwankungsbreite der vernünftigen Schätzungen des beizulegenden Zeitwertes signifikant ist oder die Eintrittswahrscheinlichkeiten der verschiedenen Schätzungen für den beizulegenden Zeitwert innerhalb dieser Bandbreite nicht auf angemessene Weise beurteilt und bei der Schätzung verwendet werden können. Die Umsetzung einer vernünftigen Schätzung für den Zeitwert der Option ist nicht möglich und damit die Identifikation von Eintrittswahrscheinlichkeiten nicht relevant. Somit können die Anforderungen des IAS 39 AG 80 nicht erfüllt werden und von einer Fair Value Bewertung der Geschäftsanteile des Vertrages wurde daher abgesehen.

Zinsänderungsrisiken bezüglich Cashflows bestehen bezüglich der auf Tagesgeldkonten angelegten flüssigen Mittel sowie der fixen und variablen Fremdkapitalzinsen. Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da die flüssigen Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden. Bei dem zum Bilanzstichtag angelegten Betrag in Höhe von TEUR 8.822 (Vorjahr: TEUR 7.625) ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5 Prozent p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 38), dies entspricht monatlich TEUR 4.

Das maximale Kreditrisiko aller finanziellen Vermögenswerte entspricht den Buchwerten der Ausleihungen in den übrigen Finanzanlagen, Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen und Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten, somit TEUR 26.000 (Vorjahr: TEUR 29.713).

Dem Kreditrisiko wird begegnet, indem enger Kontakt mit den Schuldern gehalten wird, und so ungünstige Entwicklungen frühzeitig erkannt werden.

Finanzrisikomanagement

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen Anteile und Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzforderungen, sonstige Forderungen und Bankguthaben. Der Gutteil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich aus Mieten sowie Forderungen aus dem Asset Management zusammen. Potentielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schulden aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Fremdwährungsrisiko, dem Zinsrisiko, dem Kreditrisiko und dem Liquiditätsrisiko. Das übergeordnete Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand des Unternehmens nicht zu gefährden.

Die Geschäftsführung der Komplementärin identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit dem Asset Manager und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat des Konzerns.

Fremdwährungsrisiko

MAGNAT ist überwiegend in Märkten außerhalb des Euro-Währungsraumes aktiv und daher auch entsprechenden Wechselkursänderungsrisiken ausgesetzt. Soweit möglich und praktikabel, werden Projekte währungskongruent abgewickelt (also z. B. währungskongruente Fremdfinanzierung der Baukosten).

Das verbleibende Wechselkursrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotential beschränkt, wird nur teilweise abgesichert: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotential) in Erwägung gezogen. Diese Vorgehensweise beruht auf Kosten-/Nutzenüberlegungen, aber auch auf der Erkenntnis, dass das Währungsrisiko insgesamt nicht komplett isolierbar ist, sondern vielfältige zusätzliche Interdependenzen außerhalb der reinen Schwankung der Wechselkurse eine Rolle spielen. Zusammenfassend ist das Management der Währungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene und für bestimmte Währungen angestrebt, um Entwicklungen entgegenzuwirken, die den Bestand des Mutterunternehmens gefährden könnten. Die Fremdwährungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Ein besonderer Fall von Währungsrisiko existiert seit Ende 2008 in der Ukraine. Auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung wurde in der Ukraine die Umwandlung der lokalen Währung in Devisen und die Ausfuhr von Devisen restriktiv eingeschränkt. Zusätzlich wurde die Regelung der Zwangskonvertierung eingeführt. Eine Absicherung der lokalen Währung mittels klassischer Optionsprodukte ist mangels Anbieter nicht, beziehungsweise nur zu sehr ungünstigen Konditionen und innerhalb komplexer Strukturen möglich. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wurden in diesem

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
 Konsolidierungskreis und -methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
Sonstige Erläuterungen

Zusammenhang als alternative Maßnahme zur Risikominimierung eines etwaigen Währungsverlustes diskutiert, etwaig eingetretende Rückflüsse innerhalb der Ukraine nach restriktiven Vorgaben in Bezug auf Qualität der Immobilie und Qualität der Mieter sowie Mietverträge in der Ukraine zu reinvestieren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Aufriss der Vermögenswerte und Schulden nach Währungen.

	EUR	USD	Andere	Summe
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	49.030	0	0	49.030
Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen	5.684	861	0	6.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	14.050	0	171	14.221
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	4.902	0	0	4.902
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.580	0	242	8.822
Sonstige Vermögenswerte	80.771	0	12.412	93.183
	163.016	861	12.825	176.702
Langfristige Finanzschulden	47.494	0	0	47.494
Kurzfristige Finanzschulden	11.825	0	166	11.990
Sonstige Schulden	5.470	0	182	5.652
	64.789	0	348	65.135

Zinsrisiko

Die MAGNAT-Gruppe setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital, zum Teil mit variabler Verzinsung, ein. Die MAGNAT-Gruppe ist damit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungskosten erhöhen. Eine Veränderung des Zinsniveaus um +/-100 Basispunkte würde eine Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft von rund TEUR 200 p.a. bedeuten.

Eine Evaluierung dieser Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

Kreditrisiko

Im Konzern bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Kreditrisiken.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der Gesellschaft vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben sowie in eingeschränktem Maße auch durch abrufbare Kreditlinien gesteu-

ert. In der heutigen Situation ist die Abgängigkeit der Liquiditätssituation von Rückflüssen aus Verwertungen sowie von geplanten Prolongationen fälliger Darlehen deutlich erhöht. Des Weiteren wird die Liquiditätssituation durch allfällige Nachschüsse zur weiteren Projektfinanzierung, insbesondere auch im Zusammenhang mit Co-Investoren beeinflusst.

Weitere Angaben zum Risikomanagement und zu finanziellen Risiken werden im Risikobericht des Lageberichts offengelegt.

Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz des Konzerns erhalten bleibt. Die Absicht des Vorstandes besteht darin, eine ausreichend starke Eigenkapitalbasis sowie das Vertrauen der Investoren und des Marktes zu erhalten. Des Weiteren wird die Stärkung des Eigenkapitals durch Gewinnthesaurierung angestrebt. Während der Eigenkapitaleinsatz in Deutschland bzw. Österreich bei 20 bis 30 Prozent des Investitionsvolumens liegt, muss in den Ländern des CEE/SEE/CIS-Raumes vor allem in den Anfangsphasen mit wesentlich höherem Eigenkapitaleinsatz gerechnet werden.

Der Konzern überwacht sein Kapital anhand der Eigenkapitalquote. Bestandteile dieser Kennzahl sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene, dem Mutterunternehmen sowie anderen Gesellschaftern zurechenbare Eigenkapital. MAGNAT beabsichtigt, die zur Verfügung stehenden Eigenmittel im Sinne eines besseren Leverage zu nutzen, wird aber weiterhin eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Eigenkapitalbasis halten. Die Eigenkapitalquote betrug am 31. März 2010 63,1 Prozent (Vorjahr: 62,9 Prozent).

Bedeutung der Abkürzungen
in den folgenden Tabellen:

AtFVtPL:	At Fair Value through Profit and Loss / erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertete finanzielle Vermögens- werte und finanzielle Verbindlichkeiten
AfS	Available for Sale / zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
L&R	Loans and Receivables / Darlehen und Forderungen
n.a	nicht anwendbar
o.L.	Other Liabilities / andere Verbindlichkeiten

Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente zum 31. März 2010

in TEUR	Wertansatz nach ISA39					Wert	
	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgs- wirksam	Fair-Value erfolgs- neutral	fortgeführte Anschaff.	nach at equity	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	at equity	49.030	0	0	0	49.030	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n.a.	163	0	0	0	0	0
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	L&R	6.545	0	0	6.545	0	6.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	L&R	13.845	0	0	13.845	0	13.845
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	n.a.	376	0	0	0	0	0
		14.221	0	0	0	0	0
Finanzforderungen	L&R	4.902	0	0	4.902	0	4.902
Zahlungsmittel	Zahlungs- mittel	8.822	0	0	8.822	0	8.822
Langfristige Finanzschulden	o.L.	47.494	0	0	47.494	0	47.494
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L.	1.564	0	0	1.564	0	1.564
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	125	0	0	0	0	0
		1.689	0	0	0	0	0
Kurzfristige Finanzschulden	o.L.	11.990	0	0	11.990	0	11.990
Wert je Bewertungskategorie	L&R	0	0	0	25.292	0	0
	Zahlungs- mittel	0	0	0	8.822	0	0
	o.L.	0	0	0	-61.048	0	0

Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente zum 31. März 2009

in TEUR	Wertansatz nach ISA39					Wert	
	Bewertungs- kategorie	Buch- wert	Fair-Value erfolgs- wirksam	Fair-Value erfolgs- neutral	fortgeführte Anschaff.	nach at equity	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	at equity	51.748	0	0	0	51.748	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n.a.	113	0	0	0	0	0
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	L&R	13.773	0	0	13.773	0	13.773
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	L&R	10.433	0	0	10.433	0	10.433
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	n.a.	90	0	0	0	0	0
		10.523	0	0	0	0	0
Finanzforderungen	L&R	4.832	0	0	4.832	0	4.832
Derivative Finanz- instrumente	AtFVtPL	465	465		0		465
Zahlungsmittel	Zahlungsmittel	7.625	0	0	7.625	0	7.625
Langfristige Finanzschulden	o.L.	45.783	0	0	45.783	0	45.783
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L.	3.091	0	0	3.091	0	3.091
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	7	0	0	0	0	0
		3.098	0	0	0	0	0
Kurzfristige Finanzschulden	o.L.	3.931	0	0	3.931	0	3.931
Derivative Finanzinstrumente	AtFVtPL	594	594		0		594
Wert je Bewertungskategorie	L&R	0	0	0	29.038		
	AfS	0	0	0	0		
	AtFVtPL	0	465		0		
	Zahlungsmittel	0	0		7.625		
	AtFVtPL	0	-594		0		
	o.L.	0	0	0	-52.805		

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt das maximale Ausfallrisiko dar:

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
Loans and Receivables	25.292	29.038
Derivate	0	465
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	163	113
Zahlungsmittel	8.822	7.625
Summe	34.277	37.241

Die Loans and Receivables weisen sowohl zum 31. März 2010 als auch im Vorjahr keine Überfälligkeiten aus.

Netto-Gewinne und Verluste vom 1. April 2009 – 31. März 2010

in TEUR	Aus der Folgebewertung					
	aus Zinsen/ Realisat	zum Fair Value	Währungs- differenz	Wertberich- tigung	Wertauf- holung	Netto- ergebnis
Loans and Receivables	1.190		-33	-4.148		-2.991
Derivate	129					129
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	45	-174				-129
Other Liabilities	-2.582					-2.582
Summe	-1.218	-174	-33	-4.148	0	-5.573

Netto-Gewinne und Verluste vom 1. April 2008 – 31. März 2009

in TEUR	Aus der Folgebewertung					
	aus Zinsen/ Realisat	zum Fair Value	Währungs- differenz	Wertberich- tigung	Wertauf- holung	Netto- ergebnis
Loans and Receivables	2.310		172	-1.037		1.445
Derivate	653	-1.491				-838
Other Liabilities	-2.739					-2.739
Summe	224	-1.491	172	-1.037	0	-2.132

Im Rahmen von Kaufpreisforderungen (Buchwert per 31. März 2010: TEUR 6.782) wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.759 angesetzt, da sich die Marktwerte der mittels hypothekarischer Besicherung zugrundeliegenden Immobilien verringert haben. Der Buchwert dieser Kaufpreisforderungen entspricht dem Marktwert der Immobilien. Bei Forderungen aus der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland wurden auf Grund von Bonitätseinschätzungen der Mieter anteilige Wertberichtigungen berücksichtigt. In den Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen ist eine Ausleihung an die R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. enthalten, deren Betrag im abgelaufenen Geschäftsjahr anteilig mit einem Betrag von TEUR 2.173 (Vorjahr: TEUR 970) wertberichtigt wurde.

Zahlungsströme aus	2010/2011 in TEUR	2011/2012 in TEUR	2012/2013 in TEUR	2013/2014 in TEUR	2014/2015 in TEUR
Darlehen					
DKB - Magnat 1					
Zins	164	160	155	150	37
Tilgung	97	102	107	112	3.217
DKB - Magnat 2					
Zins	415	407	398		
Tilgung	416	416	19.121		
DKB - Magnat 3					
Zins	55	54	53		
Tilgung	47	47	2.209		
DKB - Magnat 4					
Zins	232	226	219	212	52
Tilgung	138	144	151	158	4.553
DKB - Magnat 5					
Zins	179	174	169	164	40
Tilgung	106	111	117	122	3.513
Mezzanin Darlehen					
Zins					2.949
Tilgung	4.100				2.400
Darlehen R-Quadrat Capital Gamma					
Zins		1.137			
Tilgung		3.500			
Darlehen R-Quadrat Capital Gamma					
Zins	29				
Tilgung	340				
Darlehen R-Quadrat Capital Gamma					
Zins	18				
Tilgung	183				
Darlehen R-Quadrat Capital Gamma					
Zins	21				
Tilgung	192				
Kredit für MAGNAT AM AG					
Zins	3				
Tilgung	500				
Kredit für R-Quadrat Immobilien Management GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG					
Zins	11				
Tilgung	900				
Kontokorrent	0				
Zwischensumme	8.146	6.478	22.699	918	16.761

Zahlungsströme aus	2010/2011 in TEUR	2011/2012 in TEUR	2012/2013 in TEUR	2013/2014 in TEUR	2014/2015 in TEUR
Übertrag Zwischensumme	8.146	6.478	22.699	918	16.761
Kredit für R-Quadrat Immobilien Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG					
Zins	43	36	30		
Tilgung			1.450		
Darlehen für R-Quadrat Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG					
Zins	12	11	11	10	9
Tilgung	25	25	25	25	25
Darlehen GAIA Real Estate Investments S.A. für MAGNAT ReOP KGaA					
Zins		44	71		
Tilgung		683	1.000		
Zwischensumme	8.226	7.277	25.286	953	16.795
Verbindlichkeiten Beteiligungsunternehmen	2.079				
Verbindlichkeiten Lieferung und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.564				
Summe	11.869	7.277	25.286	953	16.795

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
 Konsolidierungskreis und -methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
Sonstige Erläuterungen

2. Eventualforderungen und Eventualschulden

Eventualschulden in Höhe von TEUR 1.348 (Vorjahr: TEUR 2.082) wurden vor allem in der Form von Patronatserklärungen begründet. Zusätzlich wurde im Rahmen des Ankaufs einer Liegenschaft eine variable Kaufpreiserhöhung in Abhängigkeit vom zukünftigen Vermietungsstand vereinbart.

3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Durch den Erwerb der MAGNAT Asset Management GmbH und dessen Tochterunternehmen im Berichtszeitraum stellen die im Vorjahr noch als nahe stehende Unternehmen im Sinne des IAS 24 klassifizierten Gesellschaftsbeziehungen im Geschäftsjahr vollkonsolidierte Unternehmen dar.

Wie im Vorjahr bestand im Geschäftsjahr ein Beratersverhältnis zwischen der MAGNAT und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Carsten Stroheicher. Der Beratervertrag umfasst die Beratung bei und die Vermittlung von Fremdfinanzierungen von Immobilienprojekten in Deutschland, die darin vereinbarten Honorare liegen signifikant unter den marktüblichen Konditionen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwies sich die Beratungsleistung als äußerst vorteilhaft für die Gesellschaft, wichtige Finanzierungsvorhaben konnten entgegen dem Markttrend rasch umgesetzt werden. Für die erbrachten Beratungsleistungen wurden im Geschäftsjahr TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 114) zzgl. USt gezahlt.

Im Berichtszeitraum wurden von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Christoph Jeannée Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 28 zzgl. USt an die MAGNAT erbracht.

Die Aufsichtsratsmitglieder Friedrich Lind und Dr. Marc-Milo Lube sind indirekt oder direkt an der MAGNAT beteiligt. Am 31. März 2010 betragen die Stimmrechtsanteile 17,15 Prozent bzw. 4,25 Prozent. Außerdem bestehen Beraterverhältnisse zwischen der MAGNAT (im Speziellen der MAGNAT Asset Management GmbH) und den Unternehmungen der Aufsichtsratsmitglieder Friedrich Lind und Dr. Marc-Milo Lube. Im Geschäftsjahr wurden daraus resultierend für erbrachte Leistungen TEUR 61 bzw. TEUR 56 zzgl. USt gezahlt.

Des Weiteren bestehen Beraterverhältnisse zwischen der MAGNAT (im Speziellen der MAGNAT Asset Management GmbH) und den Unternehmungen der Herren Dr. Falko Müller-Tyl und Sven Erik Rischko. Beide sind direkt oder indirekt an der MAGNAT beteiligt. Im Geschäftsjahr ergaben sich aus diesen Beraterverhältnissen Zahlungen in Höhe von TEUR 57 bzw. TEUR 81 zzgl. USt.

Im Geschäftsjahr bestand ein Auftragsverhältnis zu der Firma Terradomo Projektmanagement GmbH. An dieser ist der Geschäftsführer der Komplementärin MAGNAT Management GmbH, Herr Jan Oliver Rüster, beteiligt. Die Auftragssumme beläuft sich auf TEUR 28 zzgl. USt.

Der Aufsichtsrat hat allen Auftragsverhältnissen zugestimmt.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	31.03.2010	31.03.2009
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	6.545	13.773
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.051	1.680
Kurzfristige Finanzschulden	10	0

Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer wurden für das Berichtsjahr im MAGNAT-Konzern TEUR 281 inkl. Umsatzsteuer (Vorjahr: TEUR 246) für Aufwendungen für die Abschlussprüfung erfasst.

Minderheitsgesellschafter

Des Weiteren hat die MAGNAT Beziehungen zu den Minderheitsgesellschaftern gehabt. Die Beziehungen bestehen im Wesentlichen aus der Finanzierung und dem Erwerb der Tochterunternehmen.

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA hat zum Bilanzstichtag Forderungen gegen den Minderheitsgesellschafter, R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Wien, Österreich, in Höhe von TEUR 2.253 (Vorjahr: TEUR 1.844) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 0).

4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Mai 2010 erwarb die MAGNAT Asset Management GmbH ein Objekt für ein weiteres Bauherrenmodell in Wien. Das Projekt „Rennweg“ ist damit das dritte in Abwicklung befindliche Bauherrenmodell. Damit intensiviert der MAGNAT Konzern die Umsetzung der Strategie über die österreichische Tochtergesellschaft MAGNAT Asset Management GmbH die Bauherrenmodelle zu forcieren.

Im Laufe des Juni 2010 gelang es der MAGNAT eine Verlängerung der Laufzeit des von der R-QUADRAT Capital Gamma GmbH, Wien, Österreich, gewährten Darlehens zu verhandeln. Das Darlehen ist nun mit 30. April 2011 fällig.

Die Rückzahlungsbedingungen des Mezzanin Darlehens über Nominale TEUR 6.500 wurden im Juli 2010 neu ausverhandelt. Die ursprünglich geplante Rückzahlung per 30. September 2010 wurde insoweit geändert, dass TEUR 2.000 im Juli 2010 und TEUR 2.100 Ende September 2010 fällig sind. Der restliche Betrag ist abhängig vom Eintritt bestimmter Ereignisse, längstens jedoch im Juli 2014.

MAGNAT im Überblick
 Konzernlagebericht
 Konzernabschluss
Konzernanhang
 Versicherung der Geschäftsführung
 Bestätigungsvermerk
 Finanzkalender

Allgemeine Angaben
 Konsolidierungskreis und -methoden
 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
 Konzern-Segmentberichterstattung
Sonstige Erläuterungen

5. Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

a. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft wird gemäß der Satzung durch deren Komplementärin MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main, wahrgenommen. Die Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Jürgen Georg Faè und Herr Jan Oliver Rüster.

Für das Geschäftsjahr 2009/2010 wurden für Mitglieder der Geschäftsleitung, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA Bezüge in Höhe von TEUR 571 erfasst.

b. Aufsichtsrat und Mitarbeiter

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, ihre Namen, ausgeübte Tätigkeiten und weitere Funktionen in anderen Kontrollgremien sind der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen.

Name	Funktion	Beruf	Zeitraum
Prof. Dr. Werner Schaffer, Urbar	Vorsitzender	Steuerberater	seit 7. Juli 2006
Dr. Carsten Stroheicher, Frankfurt am Main	Stellvertretender Vorsitzender	Selbständiger Unternehmensberater	seit 7. Juli 2006
Dr. Christoph Jeannée, Wien, Österreich		Rechtsanwalt	seit 31. Juli 2006
Dr. Marc-Milo Lube, Wien, Österreich		Investmentberater	seit 9. Dezember 2009
Friedrich Lind, Wien, Österreich		Kaufmann	seit 9. Dezember 2009
Andreas Lange, Frankfurt am Main		Vorstand der Altira AG	seit 9. Dezember 2009

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen TEUR 88 für das Geschäftsjahr 2009/2010. Daneben wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 12 vergütet.

Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.320 (Vorjahr: TEUR 28). Sie setzen sich aus Gehältern in Höhe von TEUR 1.150 (Vorjahr: TEUR 23) und gesetzlichen Sozialaufwendungen in Höhe von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 5) zusammen.

Die MAGNAT weist per 31. März 2010 kurzfristige fällige Leistungen an Mitglieder des Managements in Höhe von TEUR 12 aus.

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	31.03.2010	31.03.2009
Festangestellte Mitarbeiter	23	1
	23	1

c. Angaben zum „Deutschen Corporate Governance Kodex“

Die nach §161 AktG vorgeschriebenen Erklärungen zum Deutschen Corporate Governance Kodex werden von der Gesellschaft ein Mal im Kalenderjahr den Aktionären zugänglich gemacht. Die Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und ist den Aktionären über die Homepage der MAGNAT im Bereich „Unternehmen“ dauerhaft zugänglich gemacht.

6. Freigabe der Veröffentlichung

Der vorliegende Konzernabschluss wird am 28. Juli 2010 von der MAGNAT Management GmbH als Geschäftsführerin der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt.

Frankfurt am Main, den 12. Juli 2010
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüter

Jürgen Georg Faè

(Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH als Geschäftsführerin der Gesellschaft)

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der Geschäftsführung
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis und -methoden
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Konzern-Segmentberichterstattung
Sonstige Erläuterungen

¹⁾ Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremddanteile im Konzern; der Stimmrechtsanteil entspricht dem Kapitalanteil

²⁾ Tochterunternehmen, nicht konsolidierte Gesellschaft

³⁾ Gemeinschaftsunternehmen, nicht at equidity bewertete Gesellschaft

⁴⁾ Basis sind die diesem Konzernabschluss zu Grunde liegenden internen Teilkonzernabschlüsse

Verbundene Unternehmen, assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Art
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA	Konzernobergesellschaft
Deutschland	
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	assoziiertes Unternehmen ⁴⁾
Altira ImmoFinanz GmbH	Tochterunternehmen
MAGNAT Management GmbH	Tochterunternehmen
SQUADRA Management GmbH	Tochterunternehmen
MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH	Tochterunternehmen
Ausland	
MAGNAT Investment I BV	Tochterunternehmen
MAGNAT Investment II BV	Gemeinschaftsunternehmen
MAGNAT Real Estate UA III BV	Tochterunternehmen
MAGNAT Real Estate UA VI BV	Tochterunternehmen
MAGNAT Real Estate UA VII BV	²⁾
MAGNAT Real Estate UA VIII BV	²⁾
MAGNAT Real Estate UA IX BV	²⁾
MAGNAT Real Estate UA X BV	²⁾
MAGNAT Real Estate UA XI BV	²⁾
MAGNAT Investment III BV	³⁾
MAGNAT Investment IV BV	²⁾
SC Teo Impex s.r.l.	Tochterunternehmen
SC VICTORY Consulting International s.r.l.	Tochterunternehmen
R-Quadrat Bulgaria EOOD	Tochterunternehmen
Irao MAGNAT Digomi LLC	Tochterunternehmen
Irao MAGNAT 28/2 LLC	Gemeinschaftsunternehmen
MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC	²⁾
MAGNAT Tbilisi Residential 1 LLC	²⁾
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	assoziiertes Unternehmen
Russian Land AG	assoziiertes Unternehmen
MAGNAT AM AG	Tochterunternehmen
MAGNAT Asset Management GmbH	Tochterunternehmen
MAGNAT Capital Markets GmbH	Tochterunternehmen
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG	Tochterunternehmen
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	Tochterunternehmen
R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG	Tochterunternehmen
Profit Plus Ltd.	²⁾
R-Quadrat Ukraine VII Ltd.	²⁾
R-Quadrat Ukraine VIII Ltd.	²⁾
R-Quadrat Ukraine X Ltd.	²⁾
R-Quadrat Ukraine XI Ltd.	²⁾
OXELTON ENTERPRISES Limited	Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾
GAIA Real Estate Investments S.A.	Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾
PRUNUS Sp. z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾
LYGOS Sp. z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾
R-QUADRAT TR Management G.D.L.S.	²⁾

Sitz	Eigenkapital in TEUR 31.03.2010	Stimmrechtsanteile in % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
Frankfurt am Main	1.935	100,00	
Frankfurt am Main	2.298	100,00	
Frankfurt am Main	173	100,00	
Frankfurt am Main	343	100,00	
Frankfurt am Main	833	100,00	
Frankfurt am Main	23.976	16,13	
Frankfurt am Main	972	100,00	
Frankfurt am Main	130	100,00	
Frankfurt am Main	92	100,00	
Frankfurt am Main	37	100,00	
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	62.355	75,00	
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	3.715	50,00	
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	2.814	100,00	
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	3.984	100,00	
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	15	100,00	0
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	15	100,00	0
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	15	100,00	0
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	15	100,00	0
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	15	100,00	0
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	8	50,00	-3
Niederlande, Hardinxveld Giessendam	9	75,00	-2
Rumänien, Bukarest	2.845	100,00	
Rumänien, Bukarest	6.389	100,00	
Bulgarien, Sofia	1.137	100,00	
Georgien, Tiflis	-815	75,00	
Georgien, Tiflis	-665	50,00	
Georgien, Tiflis	0	100,00	0
Georgien, Tiflis	0	100,00	0
Österreich, Wien	10.466	25,10	
Österreich, Wien	6.350	40,34	
Österreich, Wien	22.707	100,00	
Österreich, Wien	11.531	100,00	
Österreich, Wien	1.013	100,00	
Österreich, Wien	0	100,00	
Österreich, Wien	-570	99,00	
Österreich, Wien	3	100,00	
Ukraine Kiev	74	99,07	-68
Ukraine Kiev	6	100,00	-1
Ukraine Kiev	5	100,00	0
Ukraine Kiev	6	100,00	-1
Ukraine Kiev	5	100,00	-1
Zypern, Limassol	2.359	60,00	
Luxemburg, Luxemburg	72.752	33,33	
Polen, Warschau	-5.013	50,00	
Polen, Warschau	-8	50,00	-2
Polen, Warschau	-4	50,00	-2
Türkei, Istanbul	0	100,00	0

VERSICHERUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Als Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH (geschäftsführende Komplementärin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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 beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 12. Juli 2010
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg Faè

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2009 bis 31. März 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwenden-den handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung,

dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 27. Juli 2010

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Möller

Wirtschaftsprüfer

Hauk-Urban

Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER 2010/2011

Veranstaltung	Datum
Veröffentlichung Jahresabschluss 2009/2010	30. Juli 2010
Zwischenbericht Q1 zum 30. Juni 2010	11. August 2010
Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main	2. November 2010
Halbjahresbericht 2010/2011	30. November 2010
Zwischenbericht Q3 zum 31. Dezember 2010	11. Februar 2011
Veröffentlichung Jahresabschluss 2010/2011	29. Juli 2011

MAGNAT Geschäftsjahr jeweils vom 1. April bis 31. März

MAGNAT Real Estate
Opportunités GmbH & Co. KGaA
Lyoner Straße 32
D-60528 Frankfurt/Main
T +49 (0) 69 719 189 79-0
F +49 (0) 69 719 189 79-11
info@magnat-reop.com
www.magnat-reop.com