



**GESCHÄFTSBERICHT
2010/2011**

1. April 2010 bis 31. März 2011



MAGNAT
REAL ESTATE

Inhalt

06 MAGNAT im Überblick

- 07 Vorwort des Vorstands
- 11 Bericht des Aufsichtsrats
- 17 Corporate Governance
- 25 MAGNAT im Kapitalmarkt
- 33 Unsere Projekte

50 Konzernlagebericht

- 51 Unternehmensprofil
- 54 Rahmenbedingungen
- 59 Das Geschäftsjahr 2010/2011
- 60 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 69 Net Asset Value (NAV)
- 70 Mitarbeiter
- 70 Weitere Informationen
- 75 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns
- 76 Veränderungen in den Organen
- 76 Nachtragsbericht
- 77 Chancen- und Risikobericht
- 83 Chancenbericht
- 84 Gesamteinschätzung der Risikolage des Konzerns
- 84 Prognosebericht

88 Konzernabschluss

- 89 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 90 Gesamtergebnisrechnung
- 91 Konzern-Bilanz
- 92 Konzernkapitalflussrechnung
- 93 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

94 Konzernanhang

- 95 Allgemeine Angaben
- 104 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- 112 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 121 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 128 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- 145 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- 147 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 149 Konzern-Segmentberichterstattung
- 156 Sonstige Erläuterungen

176 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

177 Bestätigungsvermerk

178 Finanzkalender

Umschlag

- Kennzahlen im Überblick
- Sonstige Informationen
- Wichtige Ereignisse im Geschäftsjahr 2010/2011

Kennzahlen im Überblick

	2010/2011	2009/2010	2008/2009
Unternehmenskennzahlen in TEUR			
Ergebnis aus der Vermietung	3.036	2.413	1.547
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	4.740
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.304	0	0
Ergebnis aus dem Asset Management	-483	204	0
Ergebnis aus „at equity“ bilanzierten Investments	-11.168	-5.768	2.738
Betriebsergebnis (EBIT)	-15.898	-9.976	2.720
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-15.059	-13.542	-6.452
Konzernergebnis nach Minderheiten	-13.284	-11.216	-6.200
Eigenkapital	94.428	111.567	94.636
Bilanzsumme	149.423	176.702	150.386
Eigenkapitalquote	63,2%	63,1%	62,9%
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-3.497	-5.476	-1.235
Cashflow aus Investitionstätigkeit	14	5.866	-13.998
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15	816	18.082
Zahlungsmittel	5.320	8.822	7.625
Börsenkennzahlen per 31.03.			
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651	52.900.000
Kurs Geschäftsjahresende	1,75	3,60	0,34
Marktkapitalisierung in EUR	24.315.639	50.020.744	17.986.000
Ergebnis je Aktie*	-0,96	-1,35	-1,17
KGV	-1,82	-2,66	-2,83
Substanzwert (NAV) je Aktie	6,17	7,63	1,63
Freefloat (Aktionäre < 3 %)	38,95%	34,36%	74,68%

*gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien

Sonstige Informationen

Name	MAGNAT Real Estate AG
ISIN	DE000A0XFSF0 / DE000A1CRPG1
WKN	A0XFSF / A1CRPGF
Kürzel	Bloomberg: M5RK, Reuters: M5RGk.DE
Marktsegment	General Standard
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)

Wichtige Ereignisse im Geschäftsjahr 2010/2011

26. April 2010 Corporate News

MAGNAT beschließt Dachmarkenstrategie für die MAGNAT-Gruppe

17. Mai 2010 Corporate News

MAGNAT Asset Management steigert Vermietung im deutschen Wohn-immobilien-Portfolio seit Übernahme um über 8.000 m²

26. Mai 2010 Corporate News

MAGNAT Asset Management GmbH erwirbt erneut Objekt für ein Bauherrenmodell in Wien

14. September 2010 Ad-Hoc-Meldung

MAGNAT berichtet über eine von einer Türkischen Projektgesellschaft erhaltene Steuerforderung

17. September 2010 Corporate News

Umwandlung in Aktiengesellschaft „MAGNAT Real Estate AG“ vollzogen

25. Oktober 2010 Ad-Hoc-Meldung

MAGNAT gibt Änderungen im Vorstand bekannt

02. November 2010 Corporate News

Hauptversammlung der MAGNAT stimmt allen Tagesordnungspunkten mit mehr als 99 Prozent zu

26. November 2010 Corporate News

MAGNAT Asset Management schließt Sanierung des Leipziger Schrödterhauses erfolgreich ab

10. Dezember 2010 Ad-Hoc-Meldung

Dr. Marc-Milo Lube verstärkt Vorstand der MAGNAT

19. Januar 2011 Corporate News

MAGNAT meldet erneut erfolgreichen Teilverkauf aus dem türkischen YKB-Portfolio

04. Februar 2011 Corporate News

MAGNAT meldet weiteren erfolgreichen Teilverkauf aus dem türkischen YKB-Portfolio (Levent Plaza)

07. Februar 2011 Corporate News

Von MAGNAT revitalisiertes Schrödterhaus in Leipzig für renommierte MIPIM Awards 2011 nominiert

23. Februar 2011 Corporate News

MAGNAT fokussiert sich auf drei bis vier Kernmärkte in Osteuropa

25. Februar 2011 Ad-Hoc-Meldung

R-QUADRAT Capital Alpha GmbH und R-QUADRAT Capital Beta GmbH informieren über Einleitung von Sanierungsverfahren

Unternehmensprofil

Die MAGNAT Real Estate AG ist die erste in Frankfurt *börsennotierte Immobiliengesellschaft* mit Fokus auf *Immobilien-Development* in Österreich und ausgewählten Ländern der aufstrebenden *Schwarzmeer-Region*.

Die MAGNAT ist ein *integrierter Immobilienkonzern* und deckt die komplette Wertschöpfungskette vom Erwerb, über die Entwicklung bis hin zur *Veräußerung von Projekten und Bauland* ab. Zusätzlich bietet der Konzern Immobilien *Asset Management* für Dritte an.



MAGNAT im Überblick

- 07 Vorwort des Vorstands
- 11 Bericht des Aufsichtsrats
- 17 Corporate Governance
- 25 MAGNAT im Kapitalmarkt
- 33 Unsere Projekte



von links nach rechts

DR. MARC-MILO LUBE
Chief Executive Officer

JÜRGEN GEORG FAË
Chief Financial Officer

VORWORT DES VORSTANDS

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

Für die MAGNAT und ihre Aktionärinnen und Aktionäre war 2010/2011 ein sehr schwieriges und unerfreuliches Geschäftsjahr. Der Wert der Aktie ist im Verlauf des Geschäftsjahrs von 3,60 Euro auf 1,75 Euro zurückgegangen. Diese negative Entwicklung konnte auch nach dem Ende des Geschäftsjahrs nicht beendet werden, sondern hat sich weiter fortgesetzt.

Wichtigster Grund für diese Entwicklung ist, dass sich die Investitionsmärkte der MAGNAT auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht nachhaltig erholt haben. In der Folge waren Veräußerungen von Immobilien in den vergangenen 12 Monaten nicht möglich und bleiben auch weiterhin schwierig.

Dies schlug sich am Bilanzstichtag in den unabhängigen Bewertungsgutachten für unsere Projekte, insbesondere in der Ukraine, mit entsprechenden Wertanpassungen nieder. Zusammen mit der notwendigen Anpassung des bilanziellen Wertansatzes der Beteiligung am Wiener Palais Schwarzenberg summieren sich die Wertberichtigungen im Geschäftsjahr 2010/11 auf insgesamt EUR 6,9 Millionen.

Hinsichtlich des Palais Schwarzenberg haben wir nach Geschäftsjahresende von der Möglichkeit einer bestehenden vertraglichen Ausstiegsregelung Gebrauch gemacht und unseren Geschäftsanteil um den Kaufpreis von EUR 6,5 Mio. an die Mitgesellschafterin verkauft. Diese hatte den Kaufpreis jedoch trotz Fälligkeit und Mahnung bis Mitte Juli nicht bezahlt. Wir werden daher rechtliche Schritte zur Hereinbringung des Kaufpreises einleiten. Kaufmännischer Vorsicht entsprechend haben wir den Wertansatz des Palais Schwarzenberg im Berichtsjahr von EUR 3,4 Millionen auf Null abgeschrieben.

Darüber hinaus nahmen wir auch Wertanpassungen bei Forderungen vor. Dies betrifft Forderungen gegenüber den Gesellschaften R-QUADRAT Capital Alpha GmbH und R-QUADRAT Capital Beta GmbH. Beide Gesellschaften, die in wichtigen Projekten als Co-Investoren der MAGNAT fungiert haben, haben uns mitgeteilt, dass sie sich in finanziellen Schwierigkeiten befinden und die volle Begleichung ausstehender Forderungen damit kaum noch absehbar ist. Die ausstehenden Forderungen resultieren aus Finanzierungssalden aus gemeinsamen Investitionsprojekten und ausstehenden Asset Management Gebühren. Die MAGNAT Tochter MAGNAT Asset Management GmbH erbrachte bis März 2011 Asset Management Dienstleistungen für die beiden Gesellschaften. Das Volumen der diesbezüglichen Wertberichtigungen beträgt EUR 4,5 Millionen.

Zwar haben wir in unserer diesbezüglichen Kapitalmarktkommunikation deutlich darauf verwiesen, dass außerhalb dieser Geschäftsbeziehungen keine weiteren Verbindungen mit den beiden Bondgesellschaften bestehen. Insbesondere in Österreich wurde aber zu diesem Sachverhalt bis zuletzt eine sehr undifferenzierte öffentliche Diskussion geführt, die den Kurs der MAGNAT-Aktie gerade um die Jahresmitte 2011 negativ beeinflusst hat.

Durch die Signifikanz dieser für die Gesellschaft negativen Entwicklungen wurden positive Entwicklungen des vergangenen Geschäftsjahrs in den Hintergrund gedrängt. So waren wir in der Türkei auch im Geschäftsjahr 2010/2011 sehr erfolgreich. Das im Jahr 2007 angekaufte Portfolio konnte inzwischen weitgehend vermarktet werden. Die im Berichtsjahr erzielten Verwertungserlöse haben die bilanziellen Wertansätze des Portfolios voll bestätigt. Der MAGNAT sind aus den Veräußerungen EUR 7,6 Mio. und nach Ende des Berichtsjahres im April 2011 netto weitere EUR 4,0 Millionen zugeflossen.

Darüber hinaus ist es der MAGNAT gelungen, die Integration des im Geschäftsjahr 2009/2010 übernommenen Asset Managers schnell und effizient umzusetzen. Das Asset Management stellt einen essenziellen Bestandteil des Geschäftsmodells dar. Darüber hinaus bringt ein internes Asset Management für die MAGNAT deutliche Kostenvorteile im Vergleich zu einer Outsourcing-Variante.

Als Folge der Finanzkrise und der dauerhaft negativen Performance der MAGNAT haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Anpassung der Strategie und eine Schärfung des Unternehmensprofils vorgenommen. Das gegenwärtige Investmentportfolio der MAGNAT wird umstrukturiert und in seiner Diversität deutlich reduziert werden. Von gegenwärtig neun Ländern, wird sich die MAGNAT mittelfristig auf die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien („Schwarzmeer-Region“) konzentrieren. Dort sind wir bereits substantiell aktiv, kennen die Märkte und sind vor Ort bestens vernetzt. Aus den anderen Ländern wie Deutschland, Polen, Bulgarien und Russland werden wir uns hingegen schrittweise zurückziehen. Dadurch wollen wir die nötige Liquidität aufbauen, um unsere Asset Basis in den anvisierten Wachstumsmärkten auszubauen.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Bereits im laufenden Geschäftsjahr 2011/2012 wollen wir die Umsetzung der strategischen Neuausrichtung voranbringen und uns von strategischen Randaktivitäten sowie Projekten in Ländern, die nicht mehr zu unseren Kernmärkten gehören, trennen. Wir sind zuversichtlich, die negative Entwicklung des MAGNAT Konzerns der letzten Geschäftsjahre mit diesen Maßnahmen umzukehren und die Ertragssituation in den nächsten 12 Monaten spürbar zu verbessern.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Marc-Milo Lube (CEO)



Jürgen Georg Faè (CFO)



PROF. DR. WERNER SCHAFER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010/2011 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der MAGNAT Real Estate AG sowie die ihm gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat pflegte eine kontinuierliche Zusammenarbeit und einen intensiven Dialog mit dem Vorstand. Neben den genannten Themen umfasste dies auch alle weiteren wesentlichen Fragen zur Gesellschaft und zum Konzern. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig beraten. Er hat die Führung der Geschäfte unter dem Maßstab der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand unmittelbar in Entscheidungen eingebunden, die von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesellschaft oder den Konzern waren. Insbesondere erfolgte die strategische Neuausrichtung des Konzerns in enger Abstimmung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat anhand detaillierter schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte zeitnah und umfassend. Hierbei wurden alle wesentlichen Fragen zur Entwicklung der für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Märkte, zur kurz- und langfristigen Unternehmensplanung sowie zum aktuellen Gang der Geschäfte eingehend erörtert. Die Lage der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Liquiditäts- und Risikolage sowie des konzernweiten Risikomanagement-Systems sowie die laufenden Entwicklungsprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenso Bestandteil dieser Erörterungen. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft. Dabei wurden die Gegenstände und der Umfang der Berichterstattung des Vorstands den vom Aufsichtsrat gestellten Anforderungen jederzeit und in vollem Umfang gerecht.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den zuvor verabschiedeten Plänen und Zielen sowie geeignete Maßnahmen, diesen Abweichungen zu begegnen, wurden vom Vorstand im Einzelnen erläutert und vom Aufsichtsrat geprüft. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat, soweit dies nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war, nach gründlicher Prüfung und Beratung seine Zustimmung gegeben.

Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung von Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft bzw. des Konzerns von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch den Vorstand auch zwischen seinen Sitzungen unverzüglich, mündlich und durch schriftliche Berichte umfassend in Kenntnis gesetzt. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand rechtzeitig zur Beschlussfassung vor.

Von besonderer Bedeutung war im Berichtsjahr die Umwandlung der Rechtsform der Gesellschaft von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien in eine Aktiengesellschaft. Die Umwandlung der Rechtsform war schon nahezu einstimmig von der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 beschlossen worden. Mit der Eintragung in das Handelsregister am 17. September 2010 wurde sie wirksam und seither firmiert die Gesellschaft unter dem Namen „MAGNAT Real Estate AG“. Mit der Änderung der Rechtsform der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft wurden die Aktionärsrechte deutlich gestärkt.

Darüber hinaus war die am 25. Oktober 2010 mit sofortiger Wirkung erfolgte Abberufung des bisherigen Vorstandsvorsitzenden Jan Oliver Rüster aus wichtigem Grund von besonderer Bedeutung. Bis zum 31. Dezember 2010 führte Herr Jürgen Faè als alleiniger Vorstand die Geschäfte der MAGNAT Real Estate AG weiter. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Faè für seinen außergewöhnlichen Einsatz während dieser Zeit, zumal die Vorbereitung und Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung am 2. November 2010 in diese Phase fiel. Herr Faè verantwortet als Finanzvorstand weiterhin die kaufmännischen Bereiche.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 wurde Dr. Marc-Milo Lube vom Aufsichtsrat zum neuen Mitglied des Vorstands und zum Vorstandssprecher berufen. Er verfügt über mehr als 15 Jahre unternehmerische Erfahrung in der Immobilienbranche und verantwortet insbesondere die Bereiche Asset Management, Marketing und Vertrieb. Herr Dr. Lube war bis dahin Mitglied des Aufsichtsrats der MAGNAT Real Estate AG. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Lube für seinen unermüdlichen Einsatz als Aufsichtsratsmitglied und wünscht ihm in seiner neuen Funktion Glück und Erfolg bei der Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Darüber hinaus sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010/2011 keine weiteren Vorkommnisse eingetreten, die als außergewöhnlich bzw. problematisch zu klassifizieren wären.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand persönlich in regelmäßigem und intensivem Kontakt mit dem Vorstand und hat sich über den aktuellen Geschäftsgang und die wesentlichen Geschäftsvorfälle ständig informiert. Auch außerhalb von Sitzungen hat er die übrigen Aufsichtsratsmitglieder informiert und Entwicklungen mit ihnen erörtert.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2010/2011

_____ Prof. Dr. Werner Schaffer, Urbar (Vorsitzender)

_____ Dr. Carsten Strohdeicher, Frankfurt am Main (Stellvertretender Vorsitzender)

_____ Dr. Christoph Jeannée, Wien, Österreich

_____ Friedrich Lind, Wien, Österreich

_____ Andreas Lange, Frankfurt am Main

_____ Bis 31. Dezember 2010: Dr. Marc-Milo Lube, Wien, Österreich

Arbeit des Plenums

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010/2011 seine Tätigkeit intensiviert und insgesamt fünfmal getagt: am 28. Juli, 9. September, 3. November, 10. Dezember 2010 und am 3. März 2011. Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren mit vier Ausnahmen bei allen Sitzungen vollzählig anwesend.

Der Aufsichtsrat befasste sich in all seinen Sitzungen eingehend mit der aktuellen Lage auf den relevanten Märkten sowie den laufenden Entwicklungsprojekten und Investments. Er erörterte in vier Sitzungen den jeweiligen Bericht des Vorstands zur wirtschaftlichen und operativen Lage inklusive des Stands der Integration des im Vorjahr akquirierten Asset Managers. Außerdem befasste er sich in einer ganztägigen Strategieklausur (Dezember 2010) mit der neuen Strategieausrichtung des Konzerns. Nach einer umfassenden Analyse hat der Vorstand eine neue Strategieausrichtung für die Gesellschaft entwickelt und diese dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Im Kern sieht die neue Strategie vor, sich auf eine kleine Zahl von aussichtsreichen Kernmärkten in der Region rund um das Schwarze Meer zu konzentrieren, die überdurchschnittliches Potenzial aufweisen und auf denen sich das Unternehmen bereits eine gefestigte Position erarbeitet hat. Der Aufsichtsrat hat die neue Strategie in seiner Strategieklausur eingehend geprüft, mit dem Vorstand erörtert und verabschiedet. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrats Fragen zur Hauptversammlung, zum Risikomanagement und zu Finanzierung und Liquidität behandelt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Juli 2011 die Entsprechenserklärung der MAGNAT Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz zu 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 bzw. vom 26. Mai 2010 sowie die Abweichungen von diesen Empfehlungen erörtert und auf der Website (www.magnat.ag) veröffentlicht. Weitere Ausführungen zur Corporate Governance enthält der im Geschäftsbericht 2010/2011 der MAGNAT Real Estate AG abgedruckte Corporate Governance-Bericht inklusive der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Handelsgesetzbuch.

Jahres- und Konzernabschluss zum 31.03.2011

In seiner Sitzung am 28. Juli 2011 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2010/2011 einschließlich des Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt. Der Jahresabschluss der MAGNAT Real Estate AG 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 anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Lagebericht und der Konzernlagebericht und die vom Abschlussprüfer erstellten Prüfungsberichte wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats im Vorfeld der Sitzung ausgehändigt. Der Abschlussprüfer war in der Sitzung am 28. Juli 2011 anwesend und hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

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 AG und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und den Konzernabschluss und die Lageberichte für die Gesellschaft und den Konzern einer eigenen Prüfung unterzogen und dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer in seiner Sitzung am 28. Juli 2011 zugestimmt. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Aufsichtsrats waren keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat billigt den Konzern- sowie den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse. Er setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen; würde aus diesem Gremium ein noch kleinerer Ausschuss gebildet, so bestünde aus der Sicht des Aufsichtsrats die Gefahr, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde; daher erscheint die Befassung im Aufsichtsratsplenum vorzugswürdig.

Dank des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns sowie bei den beiden Vorstandsmitgliedern Herrn Dr. Lube und Herrn Faè für ihr Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2010/2011.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 28. Juli 2011 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 28. Juli 2011



Prof. Dr. Werner Schaffer
(Vorsitzender)



Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

CORPORATE GOVERNANCE

Die MAGNAT Real Estate AG bekennt sich zu einer verantwortungsvollen und Wert schöpfenden Leitung und Überwachung des Konzerns. Die Transparenz der Grundsätze der Führung des Konzerns und die Nachvollziehbarkeit seiner Entwicklung sollen gewährleistet werden, um bei Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden, Kapitalmarktteilnehmern und Beschäftigten Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen, um durch gute Corporate Governance eine verantwortliche Leitung und Kontrolle des Unternehmens zu gewährleisten.

Organisation und Steuerung

Die Muttergesellschaft MAGNAT Real Estate AG hat ihren Sitz in Deutschland, die Firmensitze der Tochtergesellschaften bzw. assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen befinden sich in der Mehrheit in den Ländern, in denen sie überwiegend tätig sind.

Der Konzern ist entsprechend seiner beiden Kerngeschäftsaktivitäten in zwei Segmente untergliedert. „Investments“ betreibt Immobilien-Development in neun ausgewählten Ländern, zu denen neben Deutschland Länder der CEE/SEE und CIS-Region gehören. Mittelfristig ist ein Umbau des Investmentportfolios der MAGNAT und eine Konzentration auf die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien (Kernmärkte), d.h. Länder rund um das Schwarze Meer (Schwarzmeerregion) geplant. Im Geschäftsbereich „Asset Management“ erbringt die MAGNAT Dienstleistungen zum Management von Immobilien und Grundstücken, insbesondere zu Analyse, Erwerb, Finanzierung, Errichtung und Vertrieb von Immobilien. Die MAGNAT erbringt in diesem Geschäftsbereich sowohl Dienstleistungen für den eigenen Geschäftsbereich Investments (internes Asset Management) als auch für Dritte (externes Asset Management).

Der Vorstand steuert den Konzern und die Segmente Cashflow-orientiert im Rahmen klar definierter Einzelbudgets. Die Entwicklung der Segmente sowie der jeweiligen Einzelbudgets auf Basis der Budgetvorgaben sind Teil regelmäßiger Strategie- und Reporting-Gespräche des Vorstands mit den jeweiligen operativ Verantwortlichen.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der MAGNAT Real Estate AG nehmen ihre Verwaltungs- und Kontrollrechte auf der jährlichen Hauptversammlung wahr. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung nimmt alle ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben wahr. Sie findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Geschäftsjahresende der MAGNAT Real Estate AG ist der 31. März. Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Hauptversammlung. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und Auskunft zu verlangen über Angelegenheiten der Gesellschaft, soweit die zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstandes der Hauptversammlung notwendig ist.

Alle ausgegebenen Aktien der MAGNAT Real Estate AG sind auf den Inhaber lautende Stückaktien mit identischen Rechten und Pflichten. Jede Aktie verfügt auf der Hauptversammlung über eine Stimme, Höchstgrenzen für Stimmrechte eines Aktionärs sowie Sonderstimmrechte bestehen nicht. Ein Beschluss bedarf in der Regel der einfachen Mehrheit, in bestimmten, gesetzlich geregelten Fällen (so unter anderem bei Beschlussvorlagen zu Kapitalveränderungen und Satzungsänderungen) einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Kapitals.

Aktien der MAGNAT Real Estate AG im Besitz von Organmitgliedern und Großaktionären

Aktien im Besitz von Organmitgliedern: Der Vorstandsvorsitzende, Herr Dr. Marc-Milo Lube, hielt zum Ende des Geschäftsjahres 2010/11 550.586 Aktien der Gesellschaft. Dies entspricht einem Anteil von 3,96% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Prof. Dr. rer. pol. Werner Schaffer hielt 1.642 Aktien der Gesellschaft. Dies entspricht einem Anteil von 0,0118% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Christoph Jeannée hielt 1.700 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 0,0122% der ausgegebenen Aktien.

Aktien im Besitz von Großaktionären: Die Tisca Stiftung hielt 2.383.419 Aktien, entsprechend 17,15% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft, die FDM Privatstiftung hielt 1.943.732 Aktien, entsprechend 13,99% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft, die Altira AG 2.017.407 Aktien, entsprechend 14,52% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Die verbleibenden 54,92% befinden sich in Händen von institutionellen und privaten Anlegern. Diese Angaben beruhen auf Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach dem WpHG bzw. Informationen seitens Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Konzernabschluss wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und den Lagebericht der Gesellschaft innerhalb der ersten drei Monate eines Geschäftsjahres zu erstellen und unverzüglich dem Abschlussprüfer, nach dessen Prüfung, inklusive des Prüfberichts des Abschlussprüfers sowie seines Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns, dem Aufsichtsrat vorzulegen. Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns und leitet seinen diesbezüglichen Bericht innerhalb eines Monats, nachdem ihm die Vorlagen des Vorstands und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zugegangen sind, dem Vorstand zu.

Mit dem Abschlussprüfer bestehen die folgenden Vereinbarungen:

1. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird unverzüglich informiert, wenn während der Prüfung mögliche Abschluss- oder Befangenheitsgründe auftreten und diese nicht unverzüglich beseitigt werden können.
2. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Abschlussprüfung ergeben.
3. Stellt der Abschlussprüfer bei der Abschlussprüfung Tatsachen fest, aus denen sich Unrichtigkeiten der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben, wird er dies in seinem Prüfungsbericht vermerken bzw. den Aufsichtsratsvorsitzenden darüber informieren.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Transparenz

Für MAGNAT genießen zeitnahe, einheitliche, und umfassende Informationen hohen Stellenwert. Die Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung, insbesondere über die Geschäftsergebnisse des Konzerns, erfolgt im Geschäftsbericht, in den Zwischenmitteilungen zu den Drei- und Neunmonatszeiträumen sowie im Halbjahresfinanzbericht. Darüber hinaus informiert der Konzern die Öffentlichkeit über Pressemitteilungen bzw. Ad-hoc-Meldungen nach §15 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Zusätzlich führt der Vorstand eine intensive Finanzkommunikation mit den relevanten Kapitalmarktteilnehmern, unter anderem bei Veranstaltungen mit Finanzanalysten im In- und Ausland. Alle Finanzpublikationen, Mitteilungen und Präsentationen, die für die Finanzkommunikation erstellt werden, sind im Internet einsehbar. Der dort ebenfalls eingestellte Finanzkalender informiert frühzeitig über die Termine der regelmäßigen Berichterstattung.

Die MAGNAT Real Estate AG hat gemäß der Vorschrift des §15 b des WpHG ein Insiderverzeichnis angelegt. Die betreffenden Personen werden über die gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht befindet sich im Anhang dieses Geschäftsberichts.

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a Handelsgesetzbuch (HGB)

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289 a HGB gibt die MAGNAT Real Estate AG (folgend auch „MAGNAT“ oder „Gesellschaft“) eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Die in dieser Erklärung enthaltene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auch auf der Internetseite der Gesellschaft (www.magnat.ag) zugänglich.

Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird die Unternehmensführung der Gesellschaft 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. Den deutschen Aktiengesellschaften ist dabei ein duales Führungssystem gesetzlich vorgegeben. Es besteht also eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan der Gesellschaft und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan, wobei Vorstand und Aufsichtsrat im Unternehmensinteresse eng zusammenarbeiten.

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und vertritt es bei Geschäften mit Dritten. Er legt die Strategie in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fest und setzt diese mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung um. Die Mitglieder des Vorstandes sind, unabhängig von ihrer gemeinsamen Verantwortung für den Konzern, für einzelne Zuständigkeitsbereiche verantwortlich. Sie arbeiten kollegial zusammen und unterrichten sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge und Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen. In den gesetzlich genannten Fällen hat der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrates einzuholen. Zusätzlich sind in der Satzung der MAGNAT außergewöhnliche Geschäfte aufgeführt, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen. Eine Geschäftsordnung hat sich weder der Vorstand selbst noch der Aufsichtsrat dem Vorstand gegeben.

Der Vorstand informiert und berichtet an den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über sämtliche unternehmensrelevante Planungs-, Geschäftsentwicklungs- und Risikofragen. Sonstige wichtige Anlässe hat der Vorstand dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates zu berichten. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Der Vorstand greift im Rahmen dieser Berichterstattung auf das in der ganzen MAGNAT-Unternehmensgruppe geltende Risikomanagementsystem zurück.

Der Vorstand besteht aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern und hat einen Vorsitzenden. Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands, setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest und überwacht deren Geschäftsführung. Er berät ferner den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat stellt den Jahresabschluss fest und billigt den Konzernabschluss. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat besteht nach der Satzung aus 6 von der Hauptversammlung der MAGNAT zu wählenden Mitgliedern. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus 5 von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern und einem gerichtlich bestellten Mitglied. Der Aufsichtsrat wird der nächsten ordentlichen Hauptversammlung einen geeigneten Kandidaten zur Wahl anstelle des gerichtlich bestellten Mitglieds vorschlagen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil dieses Geschäftsberichts ist.

Die Gesellschaft ist in ihrer jetzigen Rechtsform im Geschäftsjahr 2010/2011 durch eine formwechselnde Umwandlung von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (folgend auch „KGaA“), mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (folgend auch „GmbH“) als persönlich haftende Gesellschafterin, in eine Aktiengesellschaft entstanden. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Unterschiede zwischen diesen beiden Gesellschaftsformen in gebotener Kürze dargestellt:

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 bzw. gehandelt hat, wird bzw. wurde die Geschäftsführung dort durch deren

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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. Auch die Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der Mitglieder deren Geschäftsführung obliegt nicht dem Aufsichtsrat. Was die Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin anbelangt, so war diese in der Satzung der KGaA geregelt. Die Vergütung der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin wiederum erfolgt nach Maßgabe der für die Rechtsform der persönlich haftenden Gesellschafterin geltenden gesetzlichen Regelungen, also vorliegend des GmbH-Rechts. Da aber 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 bzw. wurden. Diese Satzungsänderung ist am 09. Dezember 2009 in das Handelsregister eingetragen worden. Seitdem oblag die Entscheidung über die Bestellung, die Abberufung und die Vergütung der Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin dem Aufsichtsrat der MAGNAT, so dass das Kompetenzgefüge insoweit dem einer Aktiengesellschaft ähnlich war.

Wortlaut der letzten Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG (folgend auch die „Gesellschaft“) geben aufgrund der formwechselnden Umwandlung der Gesellschaft von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (folgend auch „KGaA“) in eine Aktiengesellschaft, welche am 17. September 2010 ins Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main eingetragen wurde, eine neue Entsprechungserklärung gemäß § 161 AktG ab. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird am Ende der nachfolgenden Erklärung in einem gesonderten Abschnitt auf die rechtsformspezifischen Besonderheiten im Zusammenhang mit der ursprünglichen Rechtsform der Gesellschaft als Kommanditgesellschaft auf Aktien eingegangen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Sie erklären hiermit, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ im bisherigen Geschäftsjahr 2010/11 vom 1. April 2010 bis 16. September 2010 in der Fassung des Kodex vom 18. Juni 2009 und seit dem 17. September 2010 in der Fassung des Kodex vom 26. Mai 2010 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

- Ziffer 2.3.1 und 2.3.3: Die Satzung der Gesellschaft sieht in ihrer gegenwärtig gültigen Fassung die Möglichkeit einer Briefwahl der Aktionäre oder aber eine entsprechende Ermächtigung des Vorstandes nicht vor. Es ist derzeit auch nicht beabsichtigt, eine solche Briefwahl einzuführen. Die Einführung der Möglichkeit einer Briefwahl ist mit rechtlichen Risiken verbunden und würde zu einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand führen. Zudem bietet eine Briefwahl im Vergleich zu einer Stimmrechtsvertretung durch weisungsgebundene Stimmrechtsvertreter, wie von der Gesellschaft praktiziert, keinen Mehrwert.
- Ziffer 3.8: Ein Selbstbehalt bei der D&O Versicherung ist für den Vorstand seit dem 1. April 2010 vereinbart, für den Aufsichtsrat nicht vorgesehen. Nach Ansicht der Gesellschaft würde die Vereinbarung eines solchen Selbstbehaltes bei den Aufsichtsratsmitgliedern die Attraktivität einer Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Gesellschaft deutlich schmälern und sich somit nachteilig auf die Chancen auswirken, geeignete Kandidaten für eine Tätigkeit als Aufsichtsrat bei der Gesellschaft zu gewinnen.

- Ziffer 4.2.1: Der Vorstand hat sich keine Geschäftsordnung gegeben, da dieser aus zwei Personen besteht, so dass nach Ansicht der Gesellschaft eine Geschäftsordnung nicht erforderlich erscheint. Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, sind in der Satzung der Gesellschaft geregelt.
- Ziffer 4.2.3: Das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder entspricht sinngemäß den Vorgaben, wobei die variablen Bestandteile als kurzfristige Anreizkomponente gewährt werden und der Abfindungs-Cap im ersten Jahr der Tätigkeit zwei Jahresvergütungen übersteigt.
- Ziffer 5.1.2: Für die Vorstandsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Bestellung eines Vorstandsmitglieds herangezogen werden könnte.
- Ziffer 5.3: Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse. Er setzt sich aus sechs 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 Aufsichtsratsplenum vorzugswürdig.
- Ziffer 5.4.1: Für die Aufsichtsratsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden könnte.
- Ziffer 5.4.3: Im Geschäftsjahr 2010/2011 hat ein Mitglied des Aufsichtsrates sein Amt niedergelegt. An seiner Stelle wurde ein Aufsichtsratsmitglied gerichtlich bestellt. Der entsprechende Antrag sah keine Befristung bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung vor, um eine schnelle und vor allem stabile Ergänzung des Aufsichtsrates herbeizuführen. Unabhängig davon soll aber der nächsten ordentlichen Hauptversammlung ein geeigneter Kandidat zur Wahl zum Aufsichtsrat anstelle des gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieds vorgeschlagen werden.
- Ziffer 5.4.6: Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine erfolgsorientierte Vergütung, damit ihre Unabhängigkeit weiter gestärkt wird.
- 7.1.2: Die Gesellschaft orientiert sich bis auf Weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen, wird sich aber durch eine laufende Verbesserung des Prozesses und des Reportings bemühen, sich in Zukunft an den kürzeren Fristen des Corporate Governance Kodex zu orientieren.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Die Gesellschaft ist in ihrer jetzigen Rechtsform im Geschäftsjahr 2010/2011 durch eine formwechselnde Umwandlung von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung als persönlich haftender Gesellschafterin, in eine Aktiengesellschaft entstanden. Vor diesem Hintergrund konnten den Empfehlungen in den Abschnitten 1 bis 7 des Kodex bis zum Zeitpunkt der formwechselnden Umwandlung in eine Aktiengesellschaft nicht wortgemäß, sondern nur sinngemäß entsprochen werden. Neben den bereits oben dargestellten Ausnahmen werden daher nachfolgend weitere aufgrund der Besonderheit der Rechtsform der KGaA und deren Ausgestaltung in der Satzung beruhende Ausnahmen dargestellt:

- Ziffer 4.2.3: Die Vergütungsregelung der Geschäftsführung sah ausschließlich einen fixen Bestandteil vor; die Vergütung der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft war in der Satzung der Gesellschaft geregelt.
- Ziffer 4.3.1: Die Komplementärin, ihre Geschäftsführer und Gesellschafter waren nach der Satzung vom Wettbewerbsverbot in § 284 AktG befreit.
- Ziffer 4.3.5: Die Aufnahme von Nebentätigkeiten durch die geschäftsführende Komplementärgesellschaft bedurfte nicht der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die unmittelbare Wiedergabe auf der Homepage www.magnat.ag zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, im Juni 2011
 MAGNAT Real Estate AG

Für den Aufsichtsrat
Prof. Dr. Werner Schaffer

Für den Vorstand
Dr. Marc-Milo Lube, Jürgen Georg Faè



Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

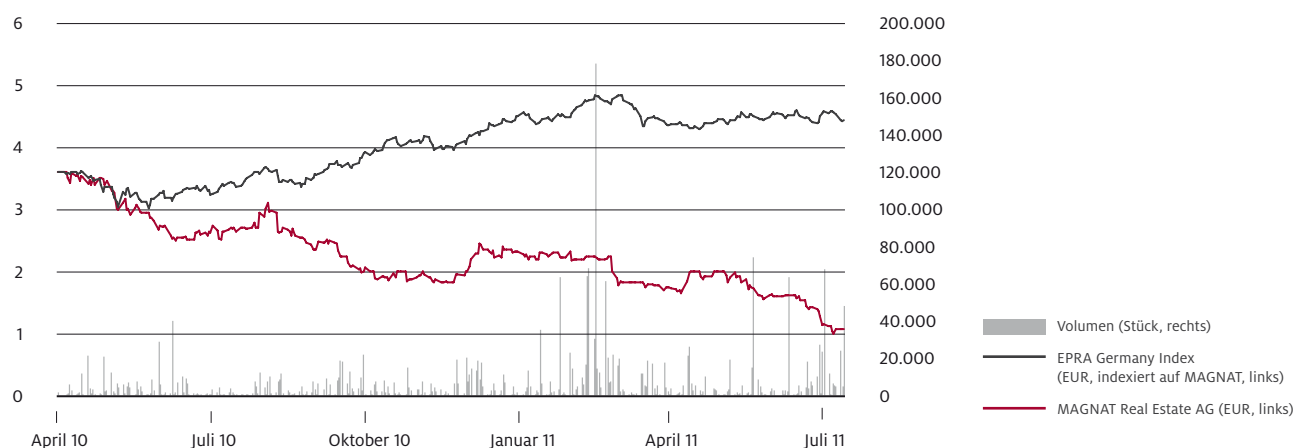
MAGNAT IM KAPITALMARKT

Die Aktie der MAGNAT Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2010/2011 nicht am Kursaufschwung der Aktienmärkte partizipiert. Während der Deutsche Aktienindex DAX der größten deutschen Börsenwerte um 22 Prozent zulegen, ging der MAGNAT-Kurs deutlich zurück. Gestartet mit einem Kurs von EUR 3,60 beendete die Aktie das Geschäftsjahr zum 31. März 2011 bei EUR 1,75. Der Anfangskurs des Geschäftsjahres notierte gleichzeitig auch den Jahreshöchststand, der Tiefstkurs wurde mit EUR 1,70 am 28. März 2011 markiert.

Das Segment der Immobilienaktien entwickelte sich insgesamt zwar ebenfalls besser als die Aktie der MAGNAT, allerdings stellt sich die regionale Performance durchaus differenziert dar: Der Deutschland-Index der European Public Real Estate Association, EPRA Germany, stieg vergleichbar mit dem DAX um 21 Prozent, der von der Privatbank Ellwanger & Geiger erstellte umfassende Index deutscher Immobilienwerte, DIMAX Deutschland, in dem auch die Aktie der MAGNAT vertreten ist, legte deutlich weniger kräftig um 13 Prozent zu und der DIMAX Osteuropa verlor im gleichen Zeitraum 9 Prozent. Mit der stärkeren Fokussierung der MAGNAT auf osteuropäische Märkte schlägt sich die vergleichsweise schwache Entwicklung in Osteuropa entsprechend auch im Aktienkurs der MAGNAT nieder.

Über diese dämpfenden Effekte hinaus haben jedoch auch unternehmensinterne Entwicklungen zur unbefriedigenden Kursperformance beigetragen. So hat die ad-hoc-Meldung am 3. Mai 2010 zum Abwertungsbedarf insbesondere ukrainischer Investments innerhalb des MAGNAT Investmentportfolios einen mehrwöchigen Kursrückgang von EUR 3,30 auf bis zu EUR 2,50 am 10. Juni ausgelöst. Auch die am 15. September 2010 veröffentlichte ad-hoc-Meldung einer Steuerforderung der türkischen Finanzbehörden hat zu einem starken Kursrutsch von EUR 2,45 auf EUR 1,87 geführt. Die ad-hoc-Meldung am 25. Februar 2011 zu der Einleitung von Sanierungsverfahren bei den beiden österreichischen Bondgesellschaften, die bei verschiedenen Immobilienprojekten der MAGNAT als Co-Investor beteiligt sind, hat die zwischenzeitliche Erholung des MAGNAT-Kurses auf in der Spitze EUR 2,44 dann wieder zunichte gemacht. Am 1. März 2011 führte diese Korrektur auf den bis dahin niedrigsten Stand bei EUR 1,78. Der anhaltenden Diskussion um weitere Entwicklung der beiden Bondgesellschaften konnte sich der Kurs der MAGNAT-Aktie auch im weiteren Verlauf nicht entziehen.

Entwicklung der MAGNAT-Aktie

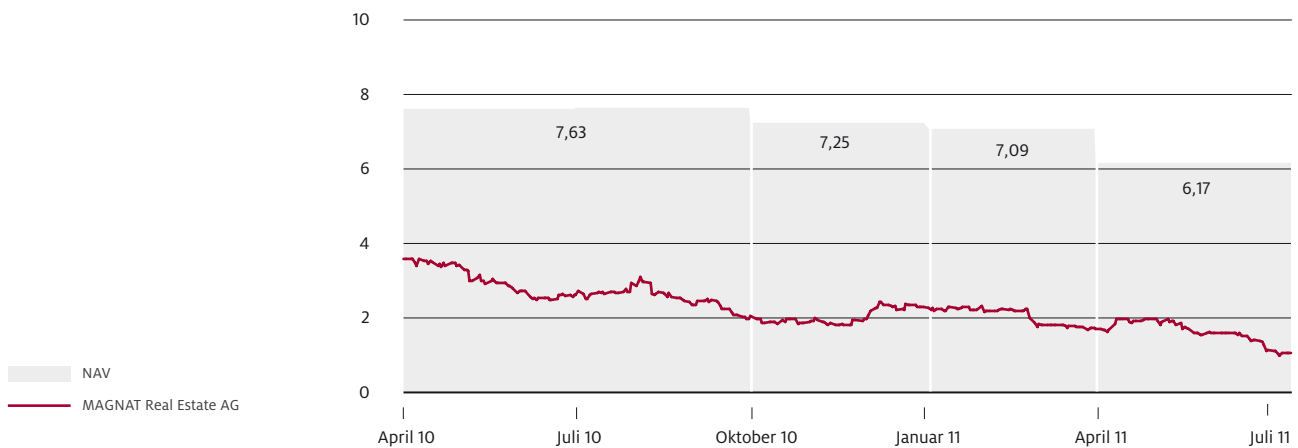


Quelle: Reuters

Die Kurserosion der MAGNAT-Aktie geht damit weit über den im Geschäftsjahr 2010/2011 nur knapp 20%igen Rückgang des Net Asset Value je Aktie hinaus. Erreichte der Aktienkurs zu Beginn des Geschäftsjahres 2010/2011 noch gut 47 Prozent des NAV, so betrug er zum Geschäftsjahresende nur noch knapp 25 Prozent. Auch danach hat sich das Verhältnis weiter zurückgebildet, es lag Mitte Juli 2011 noch bei 17,5 Prozent.

Der innere Wert der Aktie wird damit inzwischen nur noch zu einem kleinen Bruchteil im Kurs bezahlt. In dieser aus Sicht des Managements der MAGNAT sehr unbefriedigenden Entwicklung verdeutlicht sich ein Vertrauensverlust der Marktteilnehmer, den wiederherzustellen die wichtigste Aufgabe der Kapitalmarktkommunikation der MAGNAT darstellt. Über eine zeitnahe und jederzeit transparente Berichterstattung hinaus stellt die im Frühjahr 2011 vorgestellte Schärfung der geschäftlichen Ausrichtung einen weiteren Schritt auf diesem Weg dar. Die MAGNAT wird sich zukünftig auf die attraktiven Märkte rund um das Schwarze Meer konzentrieren und den Fokus auf die Zielländer Georgien, Türkei und Ukraine richten. Auch Rumänien bleibt auf dem Radarschirm und wird, sollte sich dort die Entwicklung von Wirtschaft und Immobilienmarkt als aussichtsreich darstellen, zum vierten Zielland ausgebaut. Mit dieser Konzentration auf klar definierte Zielmärkte wird ein sukzessiver Rückzug aus den anderen Ländern einhergehen, in denen MAGNAT derzeit noch mit Immobilienprojekten vertreten ist. Zur Stärkung der Liquidität und damit zur Verbreiterung der Schlagkraft bei der Entwicklung neuer Immobilienprojekte in den Zielregionen sollen diese Engagements mittelfristig Wert erhaltend verwertet werden. Klar ausgenommen von dieser Strategie bleiben die attraktiven Bauherrenmodelle des Geschäftsbereichs Asset Management in Österreich.

NAV und Aktienkurs (in EUR)



MAGNAT im Überblick
 MAGNAT im Kapitalmarkt

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

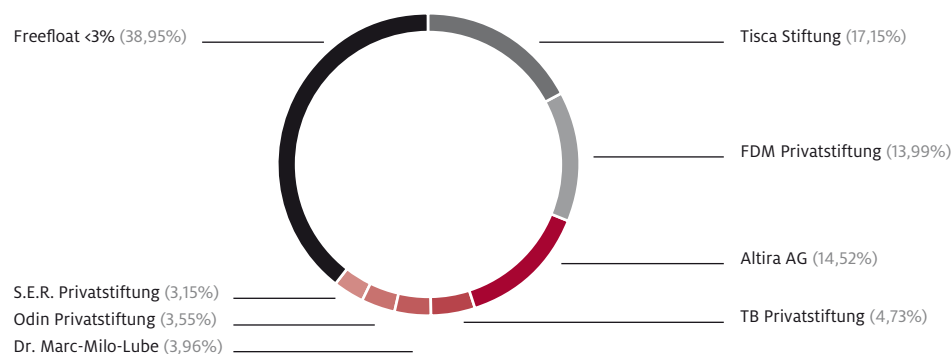
Im Geschäftsjahr 2010/2011 hat die MAGNAT weiterhin eine intensive Kommunikation mit dem Kapitalmarkt gepflegt. Research zu MAGNAT wurde von renommierten Häusern wie Close Brothers Seydler Research AG oder Silvia Quandt Research AG veröffentlicht. MAGNAT hat im November 2010 eine Roadshow in Frankfurt, Zürich und London durchgeführt und im Februar 2011 an der DVFA Immobilienkonferenz in Frankfurt/Main teilgenommen. Darüber hinaus war MAGNAT auch auf der weltweit die führenden Messe für Gewerbeimmobilien, der MIPIM in Cannes vertreten.

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.ag).

Name	MAGNAT Real Estate AG
Anzahl Aktien	13.894.651
Ticker / ISIN / WKN	M5RK / DE00A0XFSF0 / A0XFSF
Bloomberg / Reuters	M5RK / M5RKGK.DE
Transparenzlevel	General Standard
Marktsegment	Regulierter Markt
Börsen	Regulierter Markt Frankfurt Stock Exchange (Xetra und Frankfurt) Freiverkehr Berlin, Düsseldorf, Stuttgart
Index	DIMAX / C-DAX / DAXsector All Financial Services DAXsubsector All Real Estate / General Standard Index
Free Float (Definition Deutsche Börse AG)*	54,3%
Free Float (Aktionäre < 3%)*	38,95%

* nach Kenntnis der Gesellschaft, basierend auf Stimmrechtsmitteilungen; per 31. März 2011

	2010/2011	2009/2010
Anzahl der Aktien per 31.03.	13.894.651	13.894.651
Kurs Geschäftsjahresanfang (Xetra)	3,60	3,59
Kurs Geschäftsjahresende (Xetra)	1,75	3,60
Höchstkurs	3,60	5,12
Tiefstkurs	1,70	2,66
Marktkapitalisierung (31.03.)	24.315.639	50.020.744
Durchschnittlicher Tagesumsatz (Stück)	6.660	6.203
Ergebnis je Aktie	-0,96	-1,35
NAV je Aktie (31.03.)	6,17	7,63

Aktionärsstruktur


Interview
**Dr. Marc-Milo Lube, CEO, und Jürgen Georg Faè, CFO
MAGNAT Real Estate AG**

Herr Dr. Lube, für die MAGNAT-Aktionäre war das vergangene Geschäftsjahr alles andere als zufriedenstellend. Der Kurs ihrer Aktie ist von 3,60 Euro auf 1,75 Euro gefallen und danach ging es weiter deutlich bergab. Was tun Sie, um diesen Trend zu stoppen?

Lube: Wir hatten in den vergangenen Monaten zahlreiche negative Nachrichten für die MAGNAT: Steuerforderungen in der Türkei, Abwertungen, Insolvenzen von CO-Investoren, Management-Wechsel. Das hat sich naturgemäß auf den Aktienkurs ausgewirkt. Trotzdem ist der Abschlag zwischen NAV und Aktienkurs bei uns besonders hoch. Das ist für uns alle unbefriedigend. Dies können wir nur mit einem geschärften und überzeugenden Geschäftsmodell, konsequentem Handeln und voller Transparenz in unserer Berichterstattung ändern. Viele dieser Maßnahmen sind bereits vorbereitet und werden in den kommenden Monaten direkt umgesetzt.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Was ist neu am MAGNAT-Geschäftsmodell?

Lube: Die MAGNAT ist jetzt klar in die zwei sich ergänzenden Geschäftsbereiche „Investments“ und „Asset Management“ mit jeweils eindeutig definierten Aufgabenstellungen gegliedert.

Der Geschäftsbereich Investments ist fokussiert auf „Develop & Sell“ bzw. „Buy & Sell“; das Halten von Bestandsimmobilien gehört nicht zu unserem Geschäftsmodell. Bei unseren Investments konzentrieren wir uns jetzt auf wenige, definierte Zielmärkte in der Schwarzmeer-Region, wo wir auf langjährige Erfahrung und Marktkenntnis aufbauen können. Aus den anderen Märkten ziehen wir uns geordnet zurück. Dazu haben wir im laufenden Geschäftsjahr schon ein ehrgeiziges Verwertungsprogramm aufgelegt. Die durch die Veräußerungen frei werdenden Mittel werden wir dazu nutzen, um in unseren Zielmärkten zu wachsen.

Der Geschäftsbereich Asset Management stellt einen wesentlichen Bestandteil unseres Geschäftsmodells dar und ist essentiell für die Zukunftssicherung der MAGNAT. Denn durch das konzerninterne Asset Management der eigenen Projekte (des Bereichs Investments) verfügen wir über das notwendige Know-how im eigenen Hause zur Durchführung von Immobilieninvestments. Insbesondere in den schwierigen und risikoreichen Märkten Osteuropas sind eigene Ressourcen unabdingbar; fremde Dritte hier zu beauftragen, wäre ein hohes, zusätzliches Risiko. Darüber hinaus sparen wir durch unser eigenes Asset Management ganz klar Kosten gegenüber einer Outsourcing-Lösung.

Schließlich bieten wir auch Asset Management für Dritte an. Das wollen wir ausbauen mit dem strategischen Ziel der Verstetigung und Verbesserung des Cashflows auf Konzernebene. Unser Asset Management soll die operativen Kosten unseres Konzerns zu rd. 50 Prozent decken.

Sie sprechen von einem ehrgeizigen Verwertungsprogramm, das Sie im Geschäftsjahr 2011/2012 voranbringen wollen. Was bedeutet das konkret?

Faè: Aktuell sind wir noch in neun Märkten aktiv. Das ist wenig überschaubar. Und wir sind als Unternehmen zu klein, um auf allen Märkten erfolgreich unternehmerisch aktiv zu sein. Deshalb konzentrieren wir uns auf wenige Märkte, die wir gut kennen und wo wir erstklassig vernetzt sind. 2011 und 2012 verfolgen wir mit Nachdruck die Verwertung von Projekten und Immobilien, die nicht mehr in dieses Profil passen. Dabei achten wir allerdings auf werterhaltende Transaktionen. Die Bewertung unserer Immobilien von unabhängigen Gutachtern hat trotz der im Geschäftsjahr 2010/2011 vorzunehmenden Anpassungen gezeigt, dass die MAGNAT-Bilanz sehr viel Substanz aufweist. Diese Werte wollen wir heben. Wir befinden uns aktuell schon in einigen konkreten Verhandlungen zu Einzelprojekten. Was, wann verkauft wird, können wir – schließlich handelt es sich zum Teil um komplexe Deals – natürlich nicht eindeutig prognostizieren. So viel ist aber klar: Wir wollen im laufenden Geschäftsjahr mehrere Verwertungen realisieren!

Trotzdem noch einmal nachgefragt: Sie haben doch sicher einen internen Zeitplan für das Verwertungsprogramm?

Lube: Wir wollen die Veräußerungen bis spätestens Ende 2013 realisieren. Wir werden über die Transaktionen berichten, sobald die Verträge unterschrieben sind.

Was zeichnet die Schwarzmeer-Region im Besonderen aus?

Lube: In dieser Region leben fast 170 Millionen Menschen, die im Jahr 2010 eine Wirtschaftsleistung von nahezu einer dreiviertel Billion Euro erwirtschaftet haben. Die Türkei, einer unserer Zielmärkte, ist eine prosperierende Nation mit enormen Zukunftsperspektiven, sowohl politisch über die angestrebte Mitgliedschaft in der EU als auch wirtschaftlich mit einer im Weltmaßstab weit überdurchschnittlichen Wachstumsrate, 2010 mit über acht Prozent der höchsten in Europa. Sie ragt mit ihrem hohen Bevölkerungsanteil von 50 Prozent und mit ihrer Wirtschaftsleistung – ihr Anteil beträgt hier sogar rund 75 Prozent – klar in der Schwarzmeer-Region heraus. Aber auch unsere anderen Zielmärkte verfügen über hohes Potential. Tatsächlich sind alle Länder der Schwarzmeer-Region schon in 2010 stärker gewachsen als die Länder der EU-27. Und die Wachstumserwartungen für dieses und nächstes Jahr sind im Vergleich zur EU überdurchschnittlich.

Faè: Hinzu kommt, dass internationale Investoren in der Finanzmarktkrise in den Schwarzmeer-Anrainern der ehemaligen Sowjetunion und auch in zahlreichen osteuropäischen Ländern „das Kind mit dem Bade ausgeschüttet haben“. Internationales Kapital wurde zum Teil völlig undifferenziert abgezogen und neues Kapital hat seither nur in sehr überschaubarem Umfang seinen Weg zurück in die Region gefunden. Das ist einer der wesentlichen Gründe dafür, dass die dortigen Immobilienmärkte der allgemeinen wirtschaftlichen Erholung noch deutlich hinterher hinken. Wir sind optimistisch, dass sich diese Entwicklung wieder umkehrt. Viele Länder haben die ihnen vom Internationalen Währungsfonds aufgegebenen finanzpolitischen Hausaufgaben gemacht. Es gibt trotz unbestreitbar weiter bestehender politischer Unsicherheiten keinen massiven Reformstau. Tatsache ist: Die Staatsverschuldung liegt in einem Großteil der Länder Osteuropas unter der Maastricht-Grenze von 60 Prozent, der EU-Raum liegt bei 80 Prozent. Die Rating-Agenturen beurteilen die aktuelle Lage dort daher zum Teil deutlich besser als in manchen Ländern der Europäischen Union, das belegt die jüngste Anhebung des Länder-Ratings von Rumänien durch Fitch. Und: Die Spreads zum Beispiel der Ukraine sind deutlich niedriger als die der Sorgenkinder in Europa.

Die MAGNAT gehört heute zu den wenigen verbliebenen Projektentwicklern in ihren Zielmärkten. Dies stellt eine wertvolle Positionierung dar, insbesondere, wenn das internationale Kapital die Region als interessante Alternative wieder entdeckt. Wichtig ist aber auch, dass wir dadurch auch von den verbliebenen nationalen Marktteilnehmern (Entwickler, Immobilienunternehmen und auch Banken) wahrgenommen werden und sich somit für uns entsprechende Geschäftsmöglichkeiten eröffnen. Diese werden wir konsequent nutzen.

MAGNAT im Überblick
 MAGNAT im Kapitalmarkt

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Werden Sie in diesen Ländern auch das Asset Management ausbauen?

Lube: Ja. Wir wollen unser Assset Management sowohl in unseren Kernmärkten als auch in unseren Heimatländern Deutschland und Österreich ausbauen. In unseren Kernmärkten kommt uns hier sehr entgegen, dass wir in Ländern wie Georgien als First Mover ein Alleinstellungsmerkmal haben und dort über einige Jahre Erfahrung verfügen. Aus anderen Ländern wie beispielsweise der Ukraine haben sich in den vergangenen Jahren als Folge der Finanzkrise viele Entwickler zurückgezogen. Bei einer Belebung der Märkte sind wir einer der wenigen westlichen Anbieter, der Asset-Management-Dienstleistungen für professionelle Investoren anbieten kann.

Wie steht die MAGNAT auf der Finanzierungsseite da? Besteht zusätzlicher Kapitalbedarf? Was sagen Sie zur Liquidität?

Faè: Unsere Planungen für das Geschäftsjahr 2011/2012 gehen nicht davon aus, dass sich die Situation der Immobilienmärkte, auf denen die MAGNAT tätig ist, deutlich verbessern wird. Vielmehr rechnen wir damit, dass sie auch im laufenden Geschäftsjahr eher angespannt bleiben wird. Daher haben wir bei den in die Finanzplanung aufgenommenen Immobilienverwertungen sehr konservative Annahmen getroffen. Obwohl wir mit der derzeitigen Liquidität durchaus in gewissem Umfang in neue Projekte investieren könnten, bleibt die Liquiditätssicherung deshalb auch zentraler Bestandteil unserer Finanzplanung.

Unverändert verfügt die MAGNAT über eine sehr solide Eigenkapitalausstattung und damit über Reserven, die selbst weitere substanzielle Wertanpassungen im Immobilienportfolio verkraften könnten. Davon gehen wir aber nicht aus. Zusätzlich haben wir im Abschluss 2010/2011 schon wesentliche Vorkehrungen getroffen. Um Ihre Frage konkret zu beantworten: Die MAGNAT hat zum heutigen Zeitpunkt keinen zusätzlichen Kapitalbedarf. Wir wollen unser Wachstum aus selbst erwirtschafteten Mitteln finanzieren. Auch das ist Teil unseres Geschäftsmodells.



UNSERE PROJEKTE

Die MAGNAT ist ein integrierter Immobilienkonzern. Unser Geschäftsmodell umfasst die gesamte Wertschöpfungskette vom Erwerb über das Development bis zur Veräußerung von Immobilien und Grundstücken. Wir verfolgen eine „Develop & Sell“ bzw. „Buy and Sell“ Strategie in Bezug auf die von uns gehaltenen Immobilien und Grundstücke, im Gegensatz zu klassischen Bestandshaltern, die eine „Buy & Hold“ Strategie verfolgen. Die Haltedauer von Immobilien und Grundstücken soll in der Regel an die Weiterveräußerung bzw. Herstellung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit angepasst sein.

Wir haben unser Geschäft in zwei Geschäftsbereiche strukturiert, Investments und Asset Management. Im Geschäftsbereich Investments ist das eigene Immobilienportfolio zusammengefasst, d.h. sämtliche Immobilien oder Grundstücke der Gesellschaft. Dabei handelt es sich um direkte oder indirekte Beteiligungen an lokalen Projektgesellschaften, die vor Ort das Development der Immobilienprojekte vornehmen. Soweit möglich bevorzugen wir eine Investition in Mehrheitsbeteiligungen. Dabei konzentrieren wir uns auf Investitionen in Büro- und Wohnimmobilien, bzw. Grundstücke, die das Development einer entsprechenden Nutzung zulassen.

Das Investmentportfolio verteilt sich heute auf neun Länder. Mittelfristig ist ein Umbau des Investmentportfolios geplant und eine Konzentration auf die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien (Kernmärkte), d.h. Länder rund um das Schwarze Meer (Schwarzmeerregion). Im Folgenden stellen wir unsere aktuellen Projekte dar.

Projekte in den Schwarzmeer-Ländern





Ukraine

Wirtschaftliches Umfeld

Ukraine	2009	2010e	2011e	2012e	2013e	2014e
Brutto-Inlandsprodukt (BIP; Mrd USD)	117,40	+6,4%	+4,5%	+4,3%	+4,2%	+4,1%
Bevölkerung (Mio.)	45,78	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
BIP per Capita (USD)	2.564	+9%	+16%	+14%	+19%	+17%
Ausländische Direktinvestitionen (Mrd USD)	4,82	-14%	+9%	+17%	+14%	+13%

Quellen: IMF; Economist Intelligence Unit 2010

Nach dem schweren Wirtschaftseinbruch im Jahr 2009 als das BIP um 14,8 Prozent geschrumpft war (die Inlandsnachfrage war sogar um fast 23 Prozent zurückgegangen), hat sich die Ukraine im Jahr 2010 wieder leicht erholt. Wesentlich getragen vom inländischen Konsum wurde ein Wachstum von 4,2 Prozent erzielt. Auf der Entstehungsseite des BIP zeigte die Industrieproduktion, nicht zuletzt aufgrund der steigenden Nachfrage des größten Handelspartners Russland unter anderem nach maschinellen Ausrüstungen, ein erfreuliches Wachstum von 11,0 Prozent. Die Industrie konnte vor allem im Schlussquartal 2010 deutlich zulegen. Damit wurde der Einbruch des Vorjahres von 21,9 Prozent allerdings noch nicht aufgeholt. Auch haben die Exporte, nach einem Rückschlag um 25,1 Prozent im Vorjahr, 2010 wieder deutlich um 10,4 Prozent zugelegt. Insgesamt leistete der Außenhandel 2010 aber noch einen negativen Beitrag zum Gesamtwachstum, da die Binnennachfrage zu einem größeren Importanstieg führte.

Der ukrainische Immobilienmarkt hat sich nach den verheerenden Einbrüchen im Zuge der Weltfinanzkrise insgesamt auf niedrigem Niveau stabilisiert, Investitionen von Inländern fanden 2010 aber so gut wie nicht statt und Auslandskapital floss nur sehr zögerlich. Darüber hinaus blieben die Refinanzierungsmöglichkeiten für Immobilienprojekte sowohl über die Einwerbung privater wie institutioneller Gelder ebenso stark eingeschränkt wie die Vergabe von Bankkrediten.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Investment Peremogi

Nutzung	Office
Grundstücksfläche (in m ²)	10.000
Projektierte verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	30.490
Anteil MAGNAT	45,0%
Bilanzwert (in TEUR)	14.005
Bilanzwert (in Prozent von Total)	13%
Start	07/07

Die MAGNAT ist an einer ukrainischen Projektgesellschaft beteiligt, 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 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 geprägt von Hochhäusern aus den 70er und 80er Jahren. Der Standort wurde nicht zuletzt durch eine Anbindung an die U-Bahn weiter aufgewertet. Die Nahversorgung mit einem Supermarkt, sozialen Einrichtungen, Schulen, Spitälern, Ärzten und Apotheken ist gut.

Auf dem Grundstück soll ein modernes Bürocenter entstehen. Hierfür besteht eine Baubewilligung, die noch für weitere vier Jahre Gültigkeit hat. Aufgrund der Wirtschaftskrise und der damit verbundenen Finanzierungseingänge in der Ukraine und bei Developmentprojekten haben sich Zeitverzögerungen bei der Umsetzung der Planungen ergeben. Wir nutzen die aktuelle Phase verhaltener Marktentwicklung für die weitere Optimierung unseres Entwicklungskonzepts, um bei einer sich verbessernden Marktsituation zügig mit der Entwicklung der Liegenschaft beginnen zu können.

Investment Koncha Zaspá

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	33.625
Anteil MAGNAT	75,0%
Bilanzwert (in TEUR)	3.026
Bilanzwert (in Prozent von Total)	3%
Start	04/07

Die Liegenschaft befindet sich in der sogenannten Koncha Zaspá südwestlich circa 10 km von der Stadtgrenze und circa 20 km vom Stadtzentrum der Hauptstadt Kiew mit ihren rund ca. 2.700.000 Einwohnern entfernt. Die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft ist durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. In der Nähe befindet sich die Siedlung Kozin. Koncha Zaspá ist ein Nobelprevort von Kiew. 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 Bebauungsplan, die Errichtung von etwa 20 Luxusvillen oder bis zu 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 Grundstückswerts wurden erarbeitet.

Investment Chmelnitzky

Nutzung	Retail
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	25.200
Anteil MAGNAT	33,3%
Bilanzwert (in TEUR)	3.780
Bilanzwert (in Prozent von Total)	3%
Start	12/06

Chmelnitzky ist der wichtigste Handelsknotenpunkt für die Zentral- und Nordukraine. Hier kreuzen sich die Haupt-Handelsrouten des Landes, die in ost-westlicher sowie nord-südlicher Richtung verlaufen. MAGNAT hat in ein Großmarktzentrum, gelegen an einer Hauptverkehrsachse im Stadtrandbereich, investiert und Anspruch auf 600 von 4.500 Shops erworben.

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. Er wird auch mittels Bahn von Kunden aus Minsk angefahren. Die neuentwickelten Marktstände sind verglichen mit ähnlichen Märkten in der Ukraine besser und moderner ausgestattet. Auch die am Marktgebiet befindliche Infrastruktur, wie Verwaltungsgebäu-

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

de, Lagerflächen, Cafés und KFZ-Stellplätze, gewährleistet einen reibungslosen Betrieb, wie es bei ähnlichen Märkten nicht in dieser Qualität gegeben ist.

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. Ein Erweiterungsgebiet von zusätzlichen 42 ha Land befindet sich direkt anschließend an den bestehenden Markt.

Das Großmarktzentrum Chmelnitzky verfügt über alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen. Im vorherigen Geschäftsjahr kam es im Umfeld der Voreigentümer sowie der Co-Investoren zu rechtlichen Auseinandersetzungen. Diese rechtlichen Unsicherheiten sind weiterhin noch nicht ausgeräumt.

Investment Alexander

Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m ²)	200.000
Anteil MAGNAT	75,0%
Bilanzwert (in TEUR)	2.240
Bilanzwert (in Prozent von Total)	2%
Start	12/06

Die Liegenschaft befindet sich südwestlich von Kiew ca. 37 km vom Stadtzentrum entfernt in der Nähe der Stadt Wassylkiw mit etwa 39.000 Einwohnern. Das Grundstück gehört zu den Vorratsimmobilien der MAGNAT. Aktuell ist vorgesehen, dass Projekt ohne weitere Entwicklungsmaßnahmen zu veräußern.

Investment Vitaly

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	77.600
Anteil MAGNAT	25%
Bilanzwert (in TEUR)	381
Bilanzwert (in Prozent von Total)	0%
Start	12/06

Bei dem Projekt Vitaly handelt es sich um eine Liegenschaft, die für die Bebauung mit Häusern vorgesehen ist. Das Projekt war zum Zeitpunkt der Investition durch MAGNAT bereits baugenehmigt. Von den realisierten 16 Häusern, wurden bis dato fünf verkauft. Die Verwertung des Gesamtprojekts (inkl. des Anteils des lokalen Projektpartners) ohne Weiterentwicklung wurde auf Gesellschafterebene vereinbart und soll bei Vorliegen entsprechender Möglichkeiten umgesetzt werden.



Türkei

Wirtschaftliches Umfeld

Türkei	2009	2010e	2011e	2012e	2013e	2014e
Brutto-Inlandsprodukt (BIP; Mrd USD)	614,60	+8,2%	+4,6%	+5,1%	+5,4%	+5,3%
Bevölkerung (Mio.)	72,61	+1,0%	+0,9%	+0,9%	+0,9%	+0,9%
BIP per Capita (USD)	8.460	+17%	+6%	+9%	+8%	+9%
Ausländische Direktinvestitionen (Mrd USD)	8,40	-17%	+21%	+105%	+29%	+13%

Quellen: IMF; Economist Intelligence Unit 2010

Die Wirtschaft in der Türkei hat im Jahr 2010 wieder mit zwischenzeitlich zweistelligen Wachstumsraten geboomt und damit einen eindrucksvollen wirtschaftlichen Turn-Around geschafft. Nach einem Rückgang um 4,7 Prozent im Jahr 2009 stieg das BIP 2010 insgesamt um 8,2 Prozent. Hierzu hat im Wesentlichen die Binnenwirtschaft beigetragen, voran der private Konsum und die Ausrüstungs- und Bauinvestitionen.

Die Kapitalflüsse kehrten inzwischen wieder zurück. Für die Investoren stellt die Türkei aufgrund der Zugangsmöglichkeiten zu ihrem Kapitalmarkt sowie wegen ihrer bisherigen Wachstumserfolge ein attraktives Land dar. Darüber hinaus gehört sie in Osteuropa zu den Ländern, die Maßnahmen zur Begrenzung riskanter Verschuldungspraktiken und zur Inflationsbekämpfung ergriffen haben. So wurden Obergrenzen beim Leverage von Immobilienfinanzierungen und höhere Minimumzahlungen bei Kreditkartenkonten eingeführt und die Mindestreservepflichten der Banken ausgeweitet. Andererseits hat dies den Nachfrageboom im Inland und damit die Kreditausweitung nicht abgebremst. Die Folgen sind ein wachsender Inflationsdruck und eine starke Ausweitung des Leistungsbilanzdefizits mit einer entsprechend negativen Auswirkung auf den Außenwert der türkischen Lira.

Auch der Immobiliensektor in der Türkei wies 2010 angesichts der wieder prosperierenden Wirtschaft robustes Wachstum auf. Dies trifft insbesondere auf den Großraum Istanbul und andere Ballungsgebiete zu wie die Region Izmir. Dabei erzielen sowohl Gewerbe- als auch Wohnimmobilien hohe Vermietungsquoten und in den zentralen Bestlagen von Istanbul werden Quadratmetermieten auf internationalem Vergleichsmaßstab erreicht. Auch weist insbesondere Istanbul als attraktives europäisches Reiseziel eine steigende Nachfrage nach Hotelraum auf, die 2010 zusätzlich durch die Wahl zur Europäischen Kulturhauptstadt befruchtet wurde.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

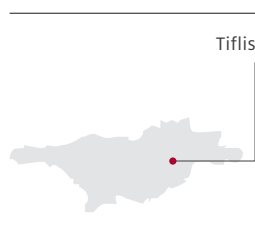
Investment YKB

Nutzung	Office/Residential
Grundstücksfläche (in m ²) bei Erwerb	1.115.047
Anteil MAGNAT	33,3%
Bilanzwert (in TEUR)	11.580
Bilanzwert (in Prozent von Total)	10%
Start	07/07

Wir hatten ursprünglich in einem Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer) und Immofinanz AG einen der umfangreichsten Immobilienbestände 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, erworben.

Die Entwicklung und Verwertung der einzelnen Objekte verlief insgesamt erfreulich. Auch im vergangenen Geschäftsjahr konnten, wie angekündigt, weitere Veräußerungen realisiert werden. So wurde aus dem Verkauf des Grundstücks „Bersan“ mit einer Fläche von 7.740 m² im Vergleich zum Ankaufswert der Liegenschaft eine Cash-Marge, also die Differenz zu den ursprünglichen, nicht aufgewerteten Anschaffungskosten, von fast EUR 8 Millionen erzielt. Bei der nur kurze Zeit später veräußerten „Levent Plaza“ mit einer Fläche von 19.061 m² handelte es sich um ein in eine Gewerbeimmobilie eingebettetes Objekt, weshalb die Transaktion von hoher Komplexität gekennzeichnet war. Dennoch wurde eine Cash-Marge von über EUR 4,5 Millionen erzielt.

MAGNAT hatte in das YKB-Portfolio ursprünglich rund EUR 21 Millionen Eigenkapital investiert, bis Ende April 2011 haben wir über Mittelrückflüsse bereits den vollen eingesetzten Betrag zurückerhalten. Gleichzeitig besteht das verbliebene Portfolio weiterhin aus insgesamt sechs interessanten Liegenschaften mit attraktiven Entwicklungspotenzialen. Insbesondere bei den vier größten Objekten prüfen wir derzeit ihre Entwicklung oder alternativ auch eine Verwertung. Dazu gehören die Errichtung von Gewerbeflächen und die mögliche Ausübung einer Kaufoption für ein weiteres Grundstück, soweit hierfür jeweils angemessene Finanzierungslösungen realisiert werden. Insgesamt sind wir sowohl bezüglich weiterer künftiger Mittelrückflüsse wie auch der Gesamtrendite, die das Investment nach Verwertung aller Liegenschaften erreichen kann, sehr zuversichtlich.



Georgien

Wirtschaftliches Umfeld

Georgien	2009	2010e	2011e	2012e
Brutto-Inlandsprodukt (BIP; Mrd USD)	10,7	+6,4%	+5,5%	+5,2%
Bevölkerung (Mio.)	4,39	+0,1%	+0,1%	+0,2%
BIP per Capita (USD)	2.450	+8%	+12%	+14%
Ausländische Direktinvestitionen (Mrd USD)	0,66	+6%	-14%	+33%

Quellen: IMF; Economist Intelligence Unit 2010

Auch die Wirtschaft Georgiens hat sich im Jahr 2010 wieder erholt. Nach einer vergleichsweise gemäßigten Rezession von -3,9 Prozent im Vorjahr hat das reale BIP 2010 überdurchschnittlich stark um 6,4 Prozent zugelegt. Für den IWF zählt Georgien zu den wenigen Ländern der Region, die einen selbsttragenden Wirtschaftsaufschwung verzeichnen – dies, obwohl das Land zu den Öl importierenden Ländern der Region zählt und damit nicht vom steigenden Rohölpreis profitiert. Eine besondere Herausforderung stellt auch für Georgien der steigende Inflationsdruck dar. Als Netto-Nahrungsmittelimporteur belasten über den stark gestiegenen Ölpreis hinaus die kräftigen Preisanstiege bei Nahrungsmitteln. Diese tragen zu knapp 40 Prozent zur Gesamtinflation bei. Die Nahrungsmittelpreise sind in der Kaukasusregion bis Mitte 2010 noch mit einer Jahresrate von vier Prozent gestiegen, im Januar 2011 lag der Preisanstieg schon bei einer Jahresrate von 17 Prozent.

Die Kapitalflüsse blieben im Jahr 2010 zwar noch weit unter dem vor der Krise gesehenen Niveau. Positiv sind aus Sicht ausländischer Investoren aber die Stabilitätsmaßnahmen zur Inflationsbekämpfung und Bekämpfung der Verschuldung zu sehen. So hat die georgische Notenbank neben Zinserhöhungen unter anderem schärfere Reserve- und Liquiditätsvorgaben für Banken erlassen. Entsprechend attestiert der IWF dem Land eine verbesserte Bankenlandschaft mit steigenden Gewinnen und – trotz der Kreditverteuerung – eine zunehmende Kreditvergabe und wachsende Volumina bei den Auslandsfinanzierungen.

Der Immobilienmarkt zeigte sich 2010 weiter erholt. Hier hatte sich nach Beendigung der Kampfhandlungen mit Russland schon 2009 eine bessere Entwicklung abgezeichnet: Nach +11 Prozent in 2009 stieg die Anzahl der Transaktionen 2010 um 16 Prozent. Die Veräußerungserlöse legten gemessen in US-Dollar sogar um 32 Prozent zu, ein deutliches Zeichen für steigende Kaufkraft und zunehmende Investitionsbereitschaft. Das Investitionsklima in Georgien profitiert insbesondere vom freien Kapitalverkehr. Der georgische Lari ist voll konvertierbar und Repatriierungsbeschränkungen für ausländisches Kapital bzw. Gewinne bestehen nicht. Zu den besonders attraktiven Regionen gehörte der Großraum der Hauptstadt Tbilisi.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Investment Digomi

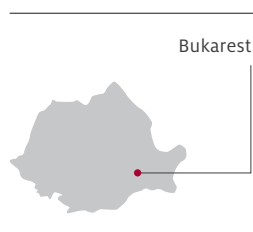
Nutzung	Commercial
Grundstücksfläche (in m ²)	20.136
Anteil MAGNAT	56,3%
Bilanzwert (in TEUR)	1.275
Bilanzwert (in Prozent von Total)	1%
Start	08/07

Das Grundstück ist Teil eines großflächigen Gewerbeparks und liegt an der Peripherie der Hauptstadt Tiflis. An seiner Ostseite verläuft eine der wichtigsten Autobahnen Georgiens, die Tiflis mit den Hafenzentren des Schwarzen Meeres verbindet. In der Nachbarschaft befinden sich große Autohäuser westlicher Marken sowie der größte Lebensmittelmarkt der Region. Ein weiterer unmittelbarer Nachbar ist die neu errichtete amerikanische Botschaft. Darüber hinaus entstehen aktuell in nur zwei Kilometer Entfernung das größte Shopping-Center Georgiens mit über 100.000 m² Verkaufsfläche sowie weitere Bürogebäude. Lage und Größe des Grundstücks bieten sich für die Realisierung vieler gewerblicher Großprojekte an. Die Bebauungsart ist nicht beschränkt. Wir führen regelmäßig Verhandlungen mit Interessenten über die Veräußerung des Grundstücks.

Investment Vake 28

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	2.406
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	11.352
Anteil MAGNAT	37,5%
Bilanzwert (in TEUR)	63
Bilanzwert (in Prozent von Total)	0%
Start	03/08

Gemeinsam mit einem lokalen Partner wurde ein Gebäude mit Apartments, einem Penthouse und Gewerbeeinheiten errichtet. Inzwischen sind alle Einheiten bis auf das Penthouse und zwei Gewerbeeinheiten verkauft. Diese sollen bei Vorliegen angemessener Angebote verwertet werden.



Rumänien

Wirtschaftliches Umfeld

Rumänien	2009	2010e	2011e	2012e	2013e	2014e
Brutto-Inlandsprodukt (BIP; Mrd USD)	161,1	-1,3%	+1,5%	+4,4%	+4,9%	+5,1%
Bevölkerung (Mio.)	21,46	-0,1%	-0,1%	+0,0%	+0,0%	-0,1%
BIP per Capita (USD)	7.510	-4%	+4%	+9%	+10%	+11%
Ausländische Direktinvestitionen (Mrd USD)	4,62	-20%	+62%	+33%	+13%	+11%

Quellen: IMF; Economist Intelligence Unit 2010

Die Wirtschaft des EU-Landes Rumänien hat sich trotz verbesserter Fundamentalien im Jahr 2010 noch nicht erholt. Nach dem Einbruch um 7,1 Prozent im Vorjahr ergab sich 2010 ein erneuter Rückgang um 1,3 Prozent. Dabei hat sich als Folge hoher Arbeitslosigkeit vor allem die private Nachfrage als Wachstumsbremse erwiesen, während die Ausfuhren und die Industrieproduktion zulegen. Entsprechend zeigt sich das Leistungsbilanzdefizit nach über 13 Prozent des BIP im Jahr 2007 bei zuletzt 4,25 Prozent deutlich verbessert. Wesentlich als Folge dessen weisen die Kapitalmärkte in Rumänien eine positive Tendenz auf und die Zins-Spreads auf Staatspapieren notieren unterhalb denen vieler anderer EU-Länder. Auch weist die Inflationsrate eine fallende Tendenz auf. Die Turbulenzen in der Eurozone hatten bisher einen nur geringen Einfluss auf das Land, seit Jahresanfang 2011 hat sich der rumänische Leu gegenüber dem Euro aufgewertet.

Der Immobilienmarkt wies im Berichtsjahr unverändert eine nahezu vollständige Konzentration auf absolute Spitzenlagen und -projekte auf, wobei Neuinvestitionen aber so gut wie nicht vorgenommen wurden. Insgesamt hat sich der Markt von niedrigem Niveau aus leicht erholt. Der Wohnungsmarkt hinkt dieser Entwicklung allerdings deutlich hinterher und die Bautätigkeit war 2010 vor allem im wichtigen Raum der Hauptstadt Bukarest weiter rückläufig. Ein positives Zeichen stellt andererseits der starke Rückgang der Baugenehmigungen dar. Damit könnte der derzeit noch vorhandene Angebotsüberhang sukzessive abgebaut und sich die Marktsituation zukünftig wieder ausgleichen. Immerhin zeigt die Entwicklung der Baukredite, dass die Nachfrageseite seit Ende 2010 eine gewisse Stabilisierung aufweist und sich im Frühjahr 2011 sogar leicht belebte.

Investment Vacaresti

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	6.623
Anteil MAGNAT	75,0%
Bilanzwert (in TEUR)	6.892
Bilanzwert (in Prozent von Total)	6%
Start	06/07

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Die Liegenschaft befindet sich in Vacaresti, dem südlichen Teil des Stadtzentrums von Bukarest. Das Grundstück 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 Wohngegenden. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Apartmentgebäude erfolgreich entwickelt.

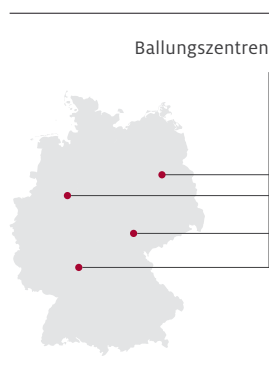
Die Infrastruktur ist hervorragend: Tram, Bus und U-Bahn befinden sich in fußläufiger Distanz. Mit dem PKW ist das Stadtzentrum in weniger als zehn Minuten zu erreichen. Bukarests 2010 eröffnete größte Shoppingmall, Sun Plaza Mall, liegt weniger als einen Kilometer entfernt. Gleichzeitig ist die Gegend aufgrund des größten Parks Bukarests, dem Parcul Tineretului, sehr attraktiv. Neben dem Grundstück soll von der Stadtverwaltung ein künstlicher See angelegt werden.

Die ursprüngliche Planung sieht die Errichtung von etwa 450 Apartments mit einer Gesamtfläche von ca. 30.000 m² samt 250 Tiefgaragenstellplätzen sowie rund 200 Freistellplätzen vor. Der PUZ (Plans Urbanistic Zonal, d.h. Genehmigung für die generelle Bebauung) für das Grundstück wurde bereits genehmigt. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Wir ziehen derzeit sowohl eine Entwicklung des Projekts als auch alternativ die Verwertung des Grundstücks in Erwägung.

Investment Mogosoia

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	57.162
Anteil MAGNAT	75,0%
Bilanzwert (in TEUR)	2.969
Bilanzwert (in Prozent von Total)	3%
Start	12/06

Das Grundstück befindet sich in Mogosoia, einer der sich am schnellsten entwickelnden Vorstädte Bukarests in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze. Die Liegenschaft gewinnt einerseits ihre Attraktivität aus weiträumigen Grün- und Erholungsflächen, wie dem Mogosoia See, und andererseits durch die unmittelbare Nähe zur Stadt – das Stadtzentrum Bukarests ist nur etwa 15 km entfernt. Das Grundstück hat bereits eine Widmung für Wohnzwecke. Derzeit ist die Liegenschaft nicht aufgeschlossen, sämtliche Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Kanal sind jedoch aufgrund der Bebauung im Umfeld in unmittelbarer Umgebung vorhanden und können problemlos an das Grundstück herangezogen werden. Wir planen aktuell, das Grundstück ohne weitere Entwicklungsmaßnahmen zu verwerten.



Projekte in weiteren Ländern

Deutschland

Investment Wohnportfolio	Eberswalde	Saalfeld	Rostock
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%
Bilanzwert (in TEUR)	24.936	6.640	3.059
Leverage	77%	58%	72%
Bilanzwert (in Prozent von Total)	22%	6%	3%
Start	04/07	12/07	06/07

Das Wohnportfolio umfasst an den Standorten Eberswalde, Saalfeld und Rostock rund 1.500 Wohnungen, die zu über 90 Prozent vermietet sind. Die Mietrendite beträgt rund 10,5 Prozent (IST-Nettokaltmiete bezogen auf historische Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten). Wir arbeiten derzeit intensiv an der Verwertung dieses Investments.

Wohnportfolio Eberswalde

Das Wohnportfolio „Brandenburgisches Viertel“ in Eberswalde besteht aus 1.057 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten. Alle Gebäude haben 6 Etagen und wurden 1999 - 2001 umfangreich saniert. Das Umfeld der Objekte besteht aus attraktiv angelegten Gartenbereichen, von denen viele mit Spielplätzen ausgestattet sind. Stellplätze stehen in mehr als ausreichender Anzahl zur Verfügung. Der Vermietungsstand des Portfolios wurde im vergangenen Geschäftsjahr weiter gesteigert und lag im Juni 2011 bei 92,5 Prozent (bezogen auf die Mietfläche).

Wohngebäude Rostock

Das Wohngebäude in Rostock Evershagen verfügt über 19 Etagen, 162 Wohnungen und eine potenzielle Gewerbeeinheit (80 m²). Im Rahmen umfangreicher Renovierungsarbeiten im Jahre 2001 wurde u.a. die Fassade erneuert. Das Objekt befindet sich in guter Stadteillage. Die Vermietungsquote des Gebäudes lag im Juni 2011 bei hohen 91,3 Prozent (bezogen auf die Mietfläche).

Wohnportfolio Saalfeld

Das Wohnportfolio Saalfeld besteht aus sieben Mehrfamilienhäusern mit 280 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Die Gebäude verfügen über eine solide Bausubstanz, allerdings sind über die von uns laufend durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen hinaus Investitionen für ihre Revitalisierung erforderlich. Der Standort bietet eine grüne und ruhige Umgebung und liegt dennoch nahe am Stadtzentrum. Der Vermietungsstand der Gebäude konnte im vergangenen Geschäftsjahr weiter gesteigert werden und lag im Juni 2011 bei 79,7 Prozent (bezogen auf die Mietfläche).

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Investment Gewerbeportfolio	Investment A&T	Investment Delitzsch
Grundstücksfläche (in m ²)	6.075	5.760
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	4.670	5.948
Anteil MAGNAT	75,0%	75,0%
Bilanzwert (in TEUR)	6.160	5.680
Leverage	67%	73%
Bilanzwert (in Prozent von Total)	6%	5%
Start	11/06	12/07

Das Portfolio umfasst das Gewerbeportfolio „A&T“ sowie das Investment Delitzsch. Die Mietrendite beträgt 6,3 Prozent (IST-Nettokaltmiete bezogen auf historische Anschaffungs- und Herstellungskosten inkl. Nebenkosten), die Anschaffungskosten lagen bei rund EUR 1.150 / m². Der Vermietungsstand des gesamten Gewerbeportfolios lag im Juni 2011 bei 69,1 Prozent. Wir befinden uns derzeit in verschiedenen Verhandlungen über weitere Mietverträge bzw. über Verlängerungen bestehender Verträge. Deren Abschluss sollte die Attraktivität des Portfolios und damit seine Verwertungsperspektiven erhöhen.

Gewerbeportfolio „A&T“

Das Gewerbeportfolio besteht aus drei Objekten an den Standorten Halle-Peißen, Parchim und Worms mit jeweils einem Mieter. Für das Objekt in Halle-Peißen wurde inzwischen ein Nachmieter gefunden, mit dem ein Vertrag über 10,5 Jahre abgeschlossen werden konnte. In den Objekten in Parchim und Worms sind die lokalen Arbeitsagenturen die Mieter. Hier befinden wir uns derzeit in Verhandlungen über die Verlängerung der bestehenden Mietverträge.

Medizinisches Zentrum Delitzsch

Das Geschäftsjahr war geprägt von intensiven Gesprächen mit der Mieterschaft zum Zwecke der erfolgreichen Weiterentwicklung und Positionierung des Zentrums. Nach dem Auszug eines größeren Mieters (Arbeitsagentur) laufen augenblicklich Mietvertragsverhandlungen mit neuen Mietinteressenten aus dem medizinischen Bereich, darüber hinaus liegt der Fokus auf der Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung am Standort.

Investment SQUADRA

Nutzung	Office/Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	25.071
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	37.698
Anteil MAGNAT	16,1%
Bilanzwert (in TEUR)	3.392
Bilanzwert (in Prozent von Total)	3%
Start	08/07

Im August 2007 wurde die SQUADRA mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 25,1 Millionen gegründet; davon übernahm die MAGNAT EUR 4 Millionen. SQUADRA fokussiert sich auf Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die künftigen Perspektiven dieses Investments werden sich aus der Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts im Allgemeinen und der regionalen Märkten, in denen die Objekte liegen, im Speziellen ergeben.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung
der gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Polen**Investment Nasze Katy**

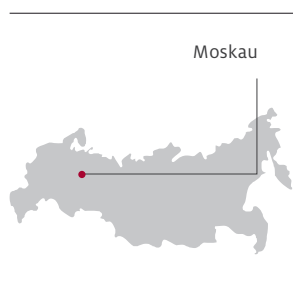
Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	66.025
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	51.030
Anteil MAGNAT	50,0%
Bilanzwert (in TEUR)	13.113
Bilanzwert (in Prozent von Total)	12%
Start	11/06

Breslau



Das Projekt liegt im Zentrum von Katy Wroclawskie, einer Gemeinde mit 18.000 Einwohnern, 18 Kilometer südwestlich von Breslau, einer der ältesten und schönsten Städte Polens, auch bekannt als das „Venedig Polens“. Mit circa 635.000 Einwohnern ist Breslau die viertgrößte polnische Stadt und eines der bedeutendsten akademischen Zentren. Zahlreiche internationale Unternehmen wie SCANIA, Buderus, IKEA, SAP und Bosch haben sich in den letzten Jahren in oder um Breslau angesiedelt. LG Electronics errichtet derzeit einen neuen Fertigungsstandort, wo etwa 12.000 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

Vorgesehen ist die Errichtung von Wohnungen und Gewerbeflächen in drei Baustufen mit in Summe rund 77.700 m² Wohnnutzfläche und circa 5.100 m² Gewerbeflächen. Von den drei Bauabschnitten wurden zwei bereits beendet. Vom ersten Bauabschnitt mit 67 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten sind 66 Wohnungen verkauft. Vom zweiten Bauabschnitt mit 200 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten sind inzwischen 71 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten verkauft. Die Baugenehmigung für den dritten Bauabschnitt ermöglicht die Errichtung von 931 Wohnungen mit einer Fläche von fast 60.000 m² und weiteren Gewerbeflächen mit einer Fläche von fast 3.700 m². Darüber hinaus konnte auch bereits ein Generalunternehmervertrag für diesen Bauabschnitt verhandelt werden. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/2011 haben wir Nasze Katy einer gesellschaftsrechtlichen Neustrukturierung unterzogen.



Russland

Investment Russian Land

Nutzung	Land Bank
Anteil MAGNAT	40,3%
Bilanzwert (in TEUR)	1.650
Bilanzwert (in Prozent von Total)	1%
Start	09/07

Gegründet im August 2007 konzentriert sich die Russian Land AG auf den Kauf und Verkauf von Grundstücken in einem Umkreis von 80 bis 150 km von Moskau. Die Marktsituation in Russland blieb auch im Berichtsjahr sehr angespannt. Transaktionen haben kaum stattgefunden. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden insbesondere die Widmungssituation sowie die Bereinigung der Katastereintragen bei den angekauften bzw. optimierten Projekten weiter vorangetrieben. Auf eine Finanzierung, die die Russian Land einem renommierten Developer zur Umwidmung eines großen Grundstücks gewährt hat, wurden Wertberichtigungen gebildet.

Unverändert können Änderungen der Umwidmungsbestimmungen sowie Anpassungen der Grundsteuer Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Russian Land haben und werden daher vom Vorstand der Gesellschaft eingehend beobachtet und geprüft sowie, falls notwendig, entsprechende Maßnahmen ausgearbeitet.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung
der gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Bulgarien**Investment Pancharevo**

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	7.774
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	13.377
Anteil MAGNAT	75,0%
Bilanzwert (in TEUR)	1.002
Bilanzwert (in Prozent von Total)	1%
Start	06/07

Sofia



Die Liegenschaft befindet sich in Pancharevo im südlichen Teil Sofias, etwa 13 km vom Stadtzentrum und rund 15 km vom Flughafen entfernt. Sie ist über den südlichen Teil der Ringstraße und den Samokovsko Schosse Boulevard per Auto bequem zu erreichen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist noch dürftig.

Die Nachbarschaft ist gekennzeichnet durch eine rege Bautätigkeit in den vergangenen Jahren. In unmittelbarer Umgebung entstanden zahlreiche Wohnbauprojekte, die von der Bevölkerung sehr gut angenommen wurden. Pancharevo und die umliegende Gegend gelten als sehr beliebtes Wohngebiet mit hohem Freizeit- und Tourismuswert. Hierzu tragen das nahe gelegene Witoschagebirge, der Pancharevo See sowie der Fluss Iskar bei.

Geplant und genehmigt ist ein Projekt zur Entwicklung von sechs Apartmentblöcken mit insgesamt 112 Wohneinheiten. Zusätzlich sind 115 PKW-Stellplätze in den Tiefgaragen und weitere 30 Freistellplätze vorgesehen. Die Gesamtnutzfläche soll rund 13.400 m² zzgl. 1.660 m² Gartenflächen betragen. Derzeit ist geplant, die Liegenschaft inklusive der vorliegenden Baugenehmigung zu veräußern.



Konzernlagebericht

- 51 Unternehmensprofil
- 54 Rahmenbedingungen
- 59 Das Geschäftsjahr 2010/2011
- 60 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 69 Net Asset Value (NAV)
- 70 Mitarbeiter
- 70 Weitere Informationen
- 75 Gesamtaussage zur Wirtschaftlichen Lage des Konzerns
- 76 Veränderung in den Organen
- 76 Nachtragsbericht
- 77 Chancen- und Risikobericht
- 83 Chancenbericht
- 84 Gesamteinschätzung der Risikolage des Konzerns
- 84 Prognosebericht



KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2010 bis 31. März 2011

Die MAGNAT Real Estate AG (kurz: MAGNAT) legt im Folgenden den Lagebericht für den Konzern über das Geschäftsjahr 2010/2011 zum 31. März 2011 vor. Der Konzern bilanziert nach den in der Europäischen Union anzuwendenden internationalen Bilanzierungsstandards IFRS. Den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes wird Rechnung getragen. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises wird detailliert im Anhang dargestellt. Im Berichtsjahr gab es gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2010 Veränderungen im Konsolidierungskreis, diese sind im Anhang zum Konzernabschluss dargestellt.

1. Unternehmensprofil

1.1. Rechtsform

Die MAGNAT Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Gesellschaft geht auf die am 6. April 2006 gegründete MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA zurück, deren Rechtsform mit der Eintragung in das Handelsregister am 17. September 2010 in die seither unter dem Namen „MAGNAT Real Estate AG“ firmierende Aktiengesellschaft umgewandelt wurde.

Die Aktien der MAGNAT Real Estate AG werden im Regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse und auf XETRA gehandelt.

1.2. Struktur

MAGNAT REAL ESTATE AG Operative Holding des MAGNAT Konzerns	
Investments	Asset Management
<p>75% Anteil an der MAGNAT Investment I B.V., NL Diese hält mittelbar und unmittelbar je 100% an den folgenden Projektgesellschaften in</p> <ul style="list-style-type: none"> — Deutschland (A&T, Eberswalde, Rostock, Saalfeld, Delitzsch) — Rumänien (Mogosoia, Vacaresti) — Bulgarien (Pancharevo) — Ukraine (Alexander Land, Koncha Zaspá) <p>sowie jeweils folgende Anteile in</p> <ul style="list-style-type: none"> — Österreich (25,1% an Palais Schwarzenberg) — Georgien (50% an Vake, 75% an Digomi) — Ukraine (60% an Peremogi) 	<p>100% Anteil an der MAGNAT Asset Management GmbH, A Diese hält unmittelbar je 100% an den Niederlassungen in</p> <ul style="list-style-type: none"> — Deutschland (MAGNAT Asset Management Deutschland) — Ukraine (MAGNAT Asset Management Ukraine) <p>sowie im Zusammenhang mit Bauherrenmodellen und Beteiligungsmodellen</p> <ul style="list-style-type: none"> — 100% an 3 Projektgesellschaften (Schumannngasse, Kastnergasse, Rennweg) — 99% an 1 Projektgesellschaft (Grazer Strasse) — 100% an MAGNAT Capital Markets GmbH / Wien
<p>50% Anteil an der MAGNAT Investment II B.V., NL Diese hält mittelbar</p> <ul style="list-style-type: none"> — 66,7% am Projekt Chmelnitzky / Ukraine sowie — 50% am Investment Vitaly / Ukraine 	
<p>Direkte Beteiligungen MAGNAT Real Estate AG hält folgenden Beteiligungen in</p> <ul style="list-style-type: none"> — Türkei (33,3% am YKB Portfolio) — Deutschland (16,1% an SQUADRA) — Polen (50,0% an Nasze Katy) — Russland (40,3% an Russian Land) 	

1.3. Tätigkeit und Strategie

Die MAGNAT ist ein integrierter Immobilienkonzern. Das MAGNAT-Geschäftsmodell umfasst die gesamte Wertschöpfungskette vom Erwerb über das Development bis zur Veräußerung von Immobilien und Grundstücken. Die MAGNAT verfolgt eine „Develop & Sell“ bzw. „Buy and Sell“ Strategie in Bezug auf die von ihr gehaltenen Immobilien und Grundstücke, im Gegensatz zu klassischen Bestandshaltern, die eine „Buy & Hold“ Strategie verfolgen. Die Haltedauer von Immobilien und Grundstücken der MAGNAT soll in der Regel an die Weiterveräußerung bzw. Herstellung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit angepasst sein.

Die Gesellschaft hat ihr Geschäft in zwei Geschäftsbereiche strukturiert, Investments und Asset Management. Im Geschäftsbereich „Investments“ ist das eigene Immobilienportfolio zusammengefasst, d.h. sämtliche Immobilien oder Grundstücke der Gesellschaft. Dabei handelt es sich um direkte oder indirekte Beteiligungen an lokalen Projektgesellschaften, die vor Ort das Development der Immobilienprojekte vornehmen. Soweit möglich bevorzugt die MAGNAT eine Investition in Mehrheitsbeteiligungen. Sie konzentriert sich auf Investitionen in Büro- und Wohnimmobilien bzw. Grundstücke, die das Development einer entsprechenden Nutzung zulassen.

Das Investmentportfolio der MAGNAT verteilt sich heute auf neun Länder. Mittelfristig ist ein Umbau des Investmentportfolios der MAGNAT und eine Konzentration auf die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien (Kernmärkte), d.h. Länder rund um das Schwarze Meer (Schwarzmeerregion) geplant. Aufgrund der durch die Finanzmarktkrise der letzten Jahre gestörten Liquidität auf den Immobilienmärkten insbesondere in Osteuropa, aber auch in Deutschland, wurden sowohl die geplante Haltedauer als auch die angestrebten Wertentwicklungen in Bezug auf die bestehenden Investments deutlich verfehlt.

Die Wertschöpfung des Geschäftsbereichs Investments liegt in dem Veräußerungsergebnis von Immobilieninvestments, das sich aus dem Unterschied zwischen Veräußerungswert der entwickelten, Exit-reifen Immobilie und sämtlichen Entstehungskosten bis zur Veräußerung – das heißt Anschaffungskosten zuzüglich Entwicklungs- und Finanzierungskosten sowie Asset Management Kosten und Vertriebskosten – ergibt. Soweit vorhanden, sind dem Veräußerungswert eventuelle Netto-Vermietungsergebnisse hinzuzurechnen. Signifikante Cash-Rückflüsse entstehen für die MAGNAT in diesem Geschäftsbereich erst- und einmalig mit der erfolgreichen Veräußerung eines Investments. Neben dem Lebenszyklusabschnitt, in dem sich die einzelnen Projekte befinden, hängt die Veräußerbarkeit der Investments auch in hohem Ausmaß von der Entwicklung der lokalen Immobilien- und Finanzmärkte ab. Dadurch sind Mittelrückflüsse (Cash Flow) in diesem Geschäftsbereich nur schwer prognostizierbar und von zahlreichen, auch externen, Einflussfaktoren abhängig.

Mittelrückflüsse aus dem Verkauf von Investments aus dem bestehenden Immobilienportfolio sollen, unter Berücksichtigung der Liquiditätsreserven der MAGNAT, re-investiert werden und das Wachstum der Gesellschaft in ihren Kernmärkten finanzieren. Neben diesem internen Wachstum werden regelmäßig auch externe Wachstumsoptionen überprüft.

Konzernlagebericht
Unternehmensprofil
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Im Geschäftsbereich Asset Management erbringt die MAGNAT Dienstleistungen zum Management von Immobilien und Grundstücken, insbesondere zu Analyse, Erwerb, Finanzierung, Errichtung und Vertrieb von Immobilien. Die MAGNAT erbringt in diesem Geschäftsbereich sowohl Dienstleistungen für den eigenen Geschäftsbereich Investments (internes Asset Management) als auch für Dritte (externes Asset Management).

Das interne Asset Management ist essentieller Bestandteil des Geschäftsmodells der MAGNAT, weil es das geschäftskritische Know-How zur Durchführung der Immobilieninvestments beinhaltet und damit einen wichtigen Faktor für die Zukunftssicherung der MAGNAT darstellt. Durch die Tätigkeit der MAGNAT in der Immobilienentwicklung und die geographische Ausrichtung in Länder mit hohem Risikoprofil benötigt die MAGNAT ein internes Asset Management, damit die Projekte direkt kontrolliert und unmittelbar beeinflusst werden können. Die Vielzahl und die weite geographische Streuung der Investments machen das interne Asset Management darüber hinaus kostengünstiger im Vergleich zu einer externen Vergabe (Outsourcing).

Neben dem internen Asset Management erbringt die MAGNAT gegenwärtig auch Asset Management Dienstleistungen für die SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA in Deutschland sowie in beschränktem Umfang für die R-QUADRAT CAPITAL GAMMA GmbH in Österreich. Darüber hinaus konzeptioniert und vertreibt der Bereich Asset Management Bauherrenmodelle in Wien/Österreich.

Das Ergebnis des Geschäftsbereichs Asset Management basiert auf vertraglich vereinbarten Honoraren für die Erbringung von Asset Management-Leistungen sowie Konzeptions- und Vertriebs honoraren für die Realisierung von Bauherrenmodellen. Ergebnisse und Cash Flows des Bereichs sind kontinuierlich und lassen sich daher deutlich besser planen und prognostizieren als für den Bereich Investments. Zielsetzung der MAGNAT ist es, mit dem Bereich Asset Management die Hälfte der gesamten Konzernkosten abzudecken.

Die MAGNAT strebt einen Ausbau des externen Asset Management-Bereichs an. Neben den bestehenden Aktivitäten in Deutschland und Österreich beinhaltet dies auch die Erbringung von Asset Management-Dienstleistungen für Dritte in den Kernmärkten der MAGNAT.

1.4. Unternehmenssteuerung

Die Unternehmenssteuerung der MAGNAT ist am Cash Flow orientiert und trägt damit dem geschäftsmodell-inhärenten Risiko stark schwankender Mittelzuflüsse Rechnung. Eine integrierte Cash Flow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche untereinander als auch mit den einzelnen Projekten. Die Mittelzuflüsse aus dem Asset Management sollen hierbei im Ziel wenigstens die Hälfte der Strukturkosten des Konzerns abdecken.

Sowohl die Projekte als auch die verantwortlichen Mitarbeiter werden im Rahmen definierter Projektbudgets und Cash Flow-Planungen geführt, die kontinuierlich überwacht und gegebenenfalls adaptiert werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Gesamtwirtschaftlicher Lageüberblick

Die Weltwirtschaft zeigte nach der schweren Krise der Jahre 2008 und 2009 im vergangenen Jahr wieder deutliche Erholungstendenzen, die sich im bisherigen Jahr 2011, wenn auch teilweise abgeschwächt, fortsetzen. Allerdings erfolgte diese Erholung regional sehr unterschiedlich. Während es in den Emerging Markets, vor allem in Asien und Südamerika, zu einer kräftigen Belebung kam, erholten sich die Märkte der westlichen Industriestaaten und Japans eher schleppend und uneinheitlich. Im Einzelnen konnten die folgenden Entwicklungen beobachtet werden:

- Die USA und Japan entwickeln sich vergleichsweise schwach.
- In der EU bleiben Großbritannien bzw. die Staaten der südlichen Peripherie in der Rezession oder verzeichnen nur sehr geringe Wachstumsraten.
- Deutschland und weitere nordeuropäische Staaten profitieren überdurchschnittlich von der Belebung der Weltwirtschaft und verzeichnen teilweise rekordverdächtige Wachstumsraten.
- Die Staaten Osteuropas verzeichnen insgesamt einen robusten Aufschwung, allerdings schwächer als in Asien oder Südamerika und auch mit hohen, länderspezifischen Unterschieden.

Insgesamt erholte sich die Weltwirtschaft 2010 um 5,0 Prozent, nachdem 2009 noch ein Rückgang um 0,5 Prozent zu verzeichnen gewesen war. Die Industrienationen wuchsen real um 3,0 Prozent, die Schwellenländer legten mit 7,3 Prozent deutlich stärker zu. Unter den entwickelten Ländern ragte das Wachstum Deutschlands heraus, unter den Schwellenländern wiesen China und Indien mit 10,3 Prozent bzw. 10,4 Prozent die höchsten Wachstumsraten auf.

Aufgrund der wieder besseren Wirtschaftsleistung hat das Jahr 2010 ab Jahresmitte Trendwenden an den Zinsmärkten und bei den Rohstoffmärkten eingeleitet. Nach einer Zeit sehr niedriger Inflationsraten und Zinsen als Folge der Wirtschaftskrise sind die langfristigen Zinsen seit Mitte des Jahres 2010 deutlich angestiegen. So stieg der Referenzwert der 10-jährigen Bundesanleihe von August 2010 bis ins erste Quartal 2011 von 2,10 Prozent auf bis zu 3,31 Prozent um deutlich mehr als 100 Basispunkte. Auch die Inflationsraten und Rohstoffnotierungen sind zwischenzeitlich deutlich nach oben gegangen.

Während die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise für Unternehmen und Banken zunächst bewältigt scheinen, zeichnet sich ein grundsätzlich anderes Bild für die Finanzsituation der Nationalstaaten und die Währungsmärkte ab. Hier haben sich die Risiken in den vergangenen Monaten deutlich erhöht und es bleibt bis jetzt unklar, welche Folgen diese Entwicklungen für die Weltwirtschaft kurz- und mittelfristig haben werden.

Hauptrisiken liegen insbesondere in den hohen Verschuldungsgraden und Staatsdefiziten der USA und Japans sowie der Schuldenkrise in Griechenland und weiteren Staaten Europas, die selbst Staatsbankrotte in einzelnen Fällen nicht ausschließen. Ausufernde Staatsverschuldung in Verbindung mit einer historisch lockeren Geldpolitik, vor allem in den USA und Großbritannien, sowie ein grundlegender Rückgang des Vertrauens in staatliches Finanzmanagement (Schuldenpolitik) bergen ein hohes Risiko für mittelfristig steigende Inflations- und Zinsraten.

Auch wenn die MAGNAT nicht direkt in den Ländern investiert ist, die gegenwärtig im Mittelpunkt dieser Diskussionen stehen, können mittelbar Auswirkungen auf die Projekte der MAGNAT entstehen, z.B.:

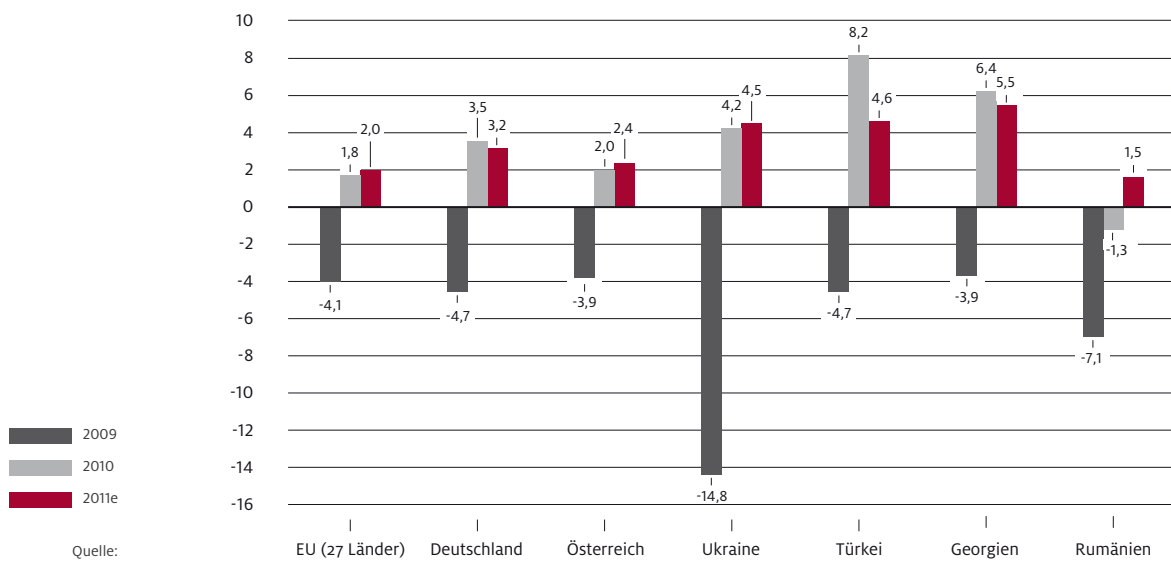
- Eine Vertrauenskrise in den USD oder ein Auseinanderbrechen des EURO-Verbunds führen zu einem erneuten Einbruch der Weltwirtschaft oder zu einer neuen Bankenkrise. Zusätzlich wäre mit erheblichen Währungsvolatilitäten zu rechnen.
- Die Entwicklungs- und Finanzierungskosten von Immobilienprojekten verändern sich nachhaltig, weil Inflationsraten und Zinssätze stark ansteigen.

2.2. Deutschland / Österreich

In Deutschland hat sich der Konjunkturaufschwung im Geschäftsjahr 2010/2011 verbreitert: Zu den weiter zulegenden Exporten kamen mit steigenden Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen und anziehenden Konsumausgaben im zweiten Halbjahr 2010 auch zusätzliche binnenwirtschaftliche Impulse hinzu. Diese haben sich mit den deutlich ansteigenden Bauinvestitionen im ersten Kalenderquartal 2011 weiter verstärkt. Insgesamt hat die deutsche Wirtschaft 2010 real um 3,5 Prozent zugelegt. Deutschland wies 2010 damit unter den Industriestaaten, die zusammen um nur 3,0 Prozent gewachsen sind, insbesondere aber innerhalb der europäischen Union (+1,8 Prozent), eine überdurchschnittliche Zunahme auf. Die Dynamik des deutschen Aufschwungs war im ersten Quartal 2011 mit einem realen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal unverändert hoch.

In Österreich fiel die Erholung 2010 mit einem Anstieg des BIP um 2,0 Prozent zwar etwas höher aus als in der EU, sie kam aber nicht an das deutsche Wachstum heran. Allerdings war die Rezession 2009 auch weniger stark ausgefallen als in Deutschland (-3,9 Prozent ggü. -4,7 Prozent). Nach einer Stagnation zu Beginn des Jahres kam es zur Jahresmitte zu einer, wesentlich vom Außenhandel getragenen, starken Konjunkturbelebung. Von der dynamischen Exportkonjunktur – die wichtigsten Impulse gingen vom größten Handelspartner Deutschland aus – profitierte die Industrie. Damit belebten sich erstmals seit zwei Jahren auch wieder die Investitionen. Enttäuschend blieben hingegen die Bauinvestitionen: Sowohl die Wohnbau- als auch die Tiefbauinvestitionen waren weiterhin rückläufig. Aufgrund des verhaltenen Wachstums der Reallöhne gingen im Jahr 2010 vom privaten Konsum keine Wachstumsimpulse aus.

Reales Wirtschaftswachstum 2009 bis 2011 (in %)



2.3. MAGNAT-Zielregion „Anrainerländer Schwarzes Meer“

Ukraine

Nach dem schweren Wirtschaftseinbruch im Jahr 2009, als das BIP um 14,8 Prozent geschrumpft war (die Inlandsnachfrage war sogar um fast 23 Prozent zurückgegangen), hat sich die Ukraine im Jahr 2010 wieder leicht erholt. Wesentlich getragen vom inländischen Konsum wurde ein Wachstum von 4,2 Prozent erzielt. Auf der Entstehungsseite des BIP zeigte die Industrieproduktion, nicht zuletzt aufgrund der steigenden Nachfrage des größten Handelspartners Russland unter anderem nach maschinellen Ausrüstungen, ein erfreuliches Wachstum von 11,0 Prozent. Die Industrie konnte vor allem im Schlussquartal 2010 deutlich zulegen. Damit wurde der Einbruch des Vorjahres von 21,9 Prozent allerdings noch nicht aufgeholt. Auch haben die Exporte, nach einem Rückschlag um 25,1 Prozent im Vorjahr, 2010 wieder deutlich um 10,4 Prozent zugelegt. Insgesamt leistete der Außenhandel 2010 aber noch einen negativen Beitrag zum Gesamtwachstum, da die Binnennachfrage zu einem größeren Importanstieg führte.

Türkei

Die Wirtschaft in der Türkei hat im Jahr 2010 wieder mit zwischenzeitlich zweistelligen Wachstumsraten geboomt und damit einen eindrucksvollen wirtschaftlichen Turn-Around geschafft. Nach einem Rückgang um 4,7 Prozent im Jahr 2009 stieg das BIP 2010 insgesamt um 8,2 Prozent. Hierzu hat im Wesentlichen die Binnenwirtschaft beigetragen, voran der private Konsum und die Ausrüstungs- und Bauinvestitionen.

Die Kapitalflüsse kehrten wieder zurück. Für die Investoren stellt die Türkei aufgrund der Zugangsmöglichkeiten zu ihrem Kapitalmarkt sowie wegen ihrer bisherigen Wachstumserfolge ein attraktives Land dar. Darüber hinaus gehört sie in Osteuropa zu den Ländern, die Maßnahmen zur Begrenzung riskanter Verschuldungspraktiken und zur Inflationsbekämpfung ergriffen haben. So wurden Obergrenzen beim Leverage von Immobilienfinanzierungen und höhere Minimumzahlungen bei Kreditkartenkonten eingeführt und die Mindestreservepflichten der Banken ausgeweitet. Andererseits hat dies den Nachfrageboom im Inland und damit die Kreditausweitung nicht abgebremst. Die Folgen sind ein wachsender Inflationsdruck und eine starke Ausweitung des Leistungsbilanzdefizits mit einer entsprechend negativen Auswirkung auf den Außenwert der türkischen Lira.

Georgien

Auch die Wirtschaft Georgiens hat sich im Jahr 2010 wieder erholt. Nach einer vergleichsweise gemäßigten Rezession von -3,9 Prozent im Vorjahr hat das reale BIP 2010 überdurchschnittlich stark um 6,4 Prozent zugelegt. Für den IWF zählt Georgien zu den wenigen Ländern der Region, die einen selbsttragenden Wirtschaftsaufschwung verzeichnen – dies, obwohl das Land zu den Öl-importierenden Ländern der Region zählt und damit nicht vom steigenden Rohölpreis profitiert. Eine besondere Herausforderung stellt auch für Georgien der steigende Inflationsdruck dar. Als Netto-Nahrungsmittelimporteur belasten über den stark gestiegenen Ölpreis hinaus die kräftigen Preisanstiege bei Nahrungsmitteln. Diese tragen zu knapp 40 Prozent zur Gesamtinflation bei. Die Nahrungsmittelpreise sind in der Kaukasusregion bis Mitte 2010 noch mit einer Jahresrate von 4 Prozent gestiegen, im Januar 2011 lag der Preisanstieg schon bei einer Jahresrate von 17 Prozent.

Die Kapitalflüsse blieben im Jahr 2010 zwar noch weit unter dem vor der Krise gesehenen Niveau. Positiv sind aus Sicht ausländischer Investoren aber die Stabilitätsmaßnahmen zur Inflationsbekämpfung und Bekämpfung der Verschuldung zu sehen. So hat die georgische Notenbank neben Zinserhöhungen unter anderem schärfere Reserve- und Liquiditätsvorgaben für Banken erlassen. Entsprechend attestiert der IWF dem Land eine verbesserte Bankenlandschaft mit steigenden Gewinnen und – trotz der Kreditverteuerung – eine zunehmende Kreditvergabe und wachsende Volumina bei den Auslandsfinanzierungen.

Rumänien

Die Wirtschaft des EU-Landes Rumänien hat sich trotz verbesserter Fundamentalien im Jahr 2010 noch nicht erholt. Nach dem Einbruch um 7,1 Prozent im Vorjahr ergab sich 2010 ein erneuter Rückgang um 1,3 Prozent. Dabei hat sich als Folge hoher Arbeitslosigkeit vor allem die private Nachfrage als Wachstumsbremse erwiesen, während die Ausfuhren und die Industrieproduktion zulegten. Entsprechend zeigt sich das Leistungsbilanzdefizit nach über 13 Prozent des BIP im Jahr 2007 bei zuletzt 4,25 Prozent deutlich verbessert. Wesentlich als Folge dessen weisen die Kapitalmärkte in Rumänien eine positive Tendenz auf und die Zins-Spreads auf Staatspapiere notieren unterhalb denen vieler anderer EU-Länder. Auch weist die Inflationsrate eine fallende Tendenz auf. Die Turbulenzen in der Eurozone hatten bisher einen nur geringen Einfluss auf das Land, seit Jahresanfang 2011 hat sich der rumänische Leu gegenüber dem Euro aufgewertet.

Entwicklung der regionalen Immobilienmärkte

Die Zielländer der MAGNAT rund um das Schwarze Meer wiesen im Berichtsjahr unterschiedliche Entwicklungen ihrer Immobilienmärkte auf. In allen Ländern standen jedoch Investitionen in Projekte in den Ballungsgebieten klar im Vordergrund. Während insbesondere die Ukraine weiterhin weitgehend von Stillstand geprägt war, wiesen die Immobilienmärkte in der Türkei und Georgien eine positive Entwicklung auf.

Der ukrainische Markt hat sich nach den verheerenden Einbrüchen im Zuge der Weltfinanzkrise insgesamt auf niedrigem Niveau stabilisiert, Investitionen von Inländern fanden 2010 aber so gut wie nicht statt und Auslandskapital floss nur sehr zögerlich. Darüber hinaus blieben die Refinanzierungsmöglichkeiten für Immobilienprojekte sowohl über die Einwerbung privater wie institutioneller Gelder ebenso stark eingeschränkt wie die Vergabe von Bankkrediten.

Die Türkei wies 2010 hingegen angesichts der wieder prosperierenden Wirtschaft auch im Immobiliensektor robustes Wachstum auf. Dies trifft insbesondere auf den Großraum Istanbul und andere Ballungsgebiete wie die Region Izmir zu. Dabei erzielten sowohl Gewerbe- als auch Wohnimmobilien hohe Vermietungsquoten und in den zentralen Bestlagen von Istanbul werden Quadratmetermieten auf internationalem Vergleichsmaßstab erreicht. Auch weist insbesondere Istanbul als attraktives europäisches Reiseziel eine steigende Nachfrage nach Hotelraum auf, die 2010 zusätzlich durch die Wahl zur Europäischen Kulturhauptstadt befruchtet wurde.

In Georgien zeigte sich der Immobilienmarkt 2010 weiter erholt. Hier hatte sich nach Beendigung der Kampfhandlungen mit Russland schon 2009 eine bessere Entwicklung abgezeichnet: Nach +11 Prozent in 2009 stieg die Anzahl der Transaktionen 2010 um 16 Prozent. Die Veräußerungserlöse legten gemessen in US-Dollar sogar um 32 Prozent zu, ein deutliches Zeichen für steigende Kaufkraft und zunehmende Investitionsbereitschaft. Das Investitionsklima in Georgien profitiert insbesondere vom freien Kapitalverkehr. Der georgische Lari ist voll konvertierbar und Repatriierungsbeschränkungen für ausländisches Kapital bzw. Gewinne bestehen nicht. Zu den besonders attraktiven Regionen gehörte der Großraum der Hauptstadt Tiflis.

Der Immobilienmarkt im EU-Land Rumänien wies im Berichtsjahr unverändert eine nahezu vollständige Konzentration auf absolute Spitzenlagen und -projekte auf, wobei Neuinvestitionen aber so gut wie nicht vorgenommen wurden. Insgesamt hat sich der Markt von niedrigem Niveau aus leicht erholt. Der Wohnungsmarkt hinkt dieser Entwicklung allerdings deutlich hinterher und die Bautätigkeit war 2010 vor allem im wichtigen Raum der Hauptstadt Bukarest weiter rückläufig. Ein positives Zeichen stellt andererseits der starke Rückgang der Baugenehmigungen dar. Damit könnte der derzeit noch vorhandene Angebotsüberhang sukzessive abgebaut und sich die Marktsituation zukünftig wieder ausgleichen. Immerhin zeigt die Entwicklung der Baukredite, dass die Nachfrageseite seit Ende 2010 eine gewisse Stabilisierung aufweist und sich im Frühjahr 2011 sogar leicht belebte.

Konzernlagebericht
Das Geschäftsjahr 2010/2011
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

3. Das Geschäftsjahr 2010/2011

Wesentliche Märkte des MAGNAT Konzerns waren im Geschäftsjahr 2010/2011 weiterhin durch die Folgen der Finanz- und Bankenkrise geprägt, so dass sich die Immobilienpreise dort bisher nicht auf breiter Front erholen konnten und die Transaktionsvolumina nicht zuletzt aufgrund gänzlich fehlender oder nur sehr teurer Finanzierungsangebote auf niedrigem Niveau verharrten. Infolge dieser Marktentwicklungen blieb die Anzahl der realisierten Verwertungen des MAGNAT Konzerns im Berichtsjahr niedrig und die Wertansätze des Immobilienportfolios, insbesondere der ukrainischen Investments, mussten erneut angepasst werden.

Die fehlenden Erlöse aus Immobilienverwertungen in verschiedenen Märkten haben auch unsere Co-Investoren belastet. Über das Vermögen der R-QUADRAT Capital Alpha GmbH wurde mittlerweile ein Sanierungsverfahren und über das Vermögen der R-QUADRAT Capital Beta GmbH ein Insolvenzverfahren, jeweils nach der österreichischen Insolvenzordnung, eröffnet. Aus diesen Verfahren resultieren materielle und immaterielle Belastungen für den MAGNAT Konzern, die das Berichtsjahr tangierten und sich auch im laufenden Geschäftsjahr noch auswirken können.

Zu den wesentlichen Belastungen des Berichtsjahres zählte darüber hinaus, dass sich eine türkische Projektgesellschaft der GAIA Real Estate Investments S.A., Luxemburg, Luxemburg, an der die MAGNAT beteiligt ist, im Berichtsjahr einer hohen Steuerforderung ausgesetzt sah. Für diese konnte jedoch – wie nach Ende des Berichtsjahres berichtet – inzwischen eine Lösung erarbeitet werden, durch die die Belastung der MAGNAT wesentlich reduziert wurde.

Auf der Führungsebene des Konzerns war ein Wechsel des Vorstandsvorsitzenden zu verzeichnen; die Bestellung von Herrn Jan Oliver Rüster als Mitglied des Vorstands wurde am 25. Oktober 2010 mit sofortiger Wirkung widerrufen, mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat der Aufsichtsrat Dr. Marc-Milo Lube zum neuen Vorstandsvorsitzenden berufen.

Ungeachtet der vielfältigen Herausforderungen, denen sich der Konzern im Berichtsjahr zu stellen hatte, wurden auch diverse Projekte erfolgreich weiterentwickelt: So hat das MAGNAT Asset Management die Sanierung des Leipziger Schrödterhauses mit einer Gesamtmietfläche von rund 9.000 Quadratmeter im November 2010 im Wesentlichen abgeschlossen. Der Vermietungsstand des ursprünglich leer stehenden Objektes konnte aufgrund des hochwertigen Sanierungskonzepts in kurzer Zeit mit langjährigen Mietverträgen auf rund 75 Prozent gesteigert werden.

Im stark wachsenden türkischen Markt wurden zwei Transaktionen erfolgreich abgeschlossen: Aus dem YKB-Portfolio, an dem die MAGNAT mit 33,3 Prozent beteiligt ist, wurden das Grundstück „Bersan“ und das „Levent Plaza“ in Istanbul für insgesamt mehr als EUR 27 Millionen veräußert. Bei beiden Projekten wurde eine hohe Cash-Marge realisiert.

Nicht zuletzt wurde die strategische Ausrichtung des MAGNAT Konzerns grundlegend überarbeitet und verabschiedet. Das Investmentportfolio des Konzerns verteilt sich heute auf neun Länder. Mittelfristig ist die Konzentration auf die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien (Kernmärkte), d.h. Länder rund um das Schwarze Meer (Schwarzmeerregion), geplant.

4. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

4.1. Ertragslage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

in TEUR	2010/2011	2009/2010
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	3.036	2.413
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.304	0
Ergebnis aus Asset Management	-483	204
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-11.168	-5.768
Sonstige betriebliche Erträge	5.016	2.805
Allgemeine Verwaltungskosten	-7.465	-4.633
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.138	-4.997
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-15.898	-9.976
Finanzergebnis	840	-3.566
Ergebnis vor Steuern	-15.059	-13.542
Ergebnis gesamt	-15.192	-13.986
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-13.284	-11.216
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,96	-1,35
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,96	-1,35

Die Ergebnisentwicklung des Geschäftsjahres 2010/2011 war von gegenläufigen Tendenzen bestimmt. Einer spürbaren Ausweitung des Ergebnisses aus der Vermietung von Vorratsimmobilien, einem Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von Immobilien – im Vorjahr wurden keine Immobilien veräußert – sowie einer deutlichen Verbesserung des Finanzergebnisses standen höhere Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen und ein Verlust des Asset Managements aus Dienstleistungen gegenüber Dritten gegenüber.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien profitierte zum einen von einer Steigerung der Einnahmen um 5,0 Prozent auf EUR 7,0 Millionen nach EUR 6,6 Millionen im Vorjahr, als direkte Folge der weiteren Reduzierung des Leerstands. Zum anderen profitierte es von der Reduzierung der betrieblichen Aufwendungen um 6,9 Prozent auf EUR 3,9 Millionen nach EUR 4,2 Millionen im Vorjahr, auf Grund der Reduzierung der nicht umlagefähigen Aufwendungen zur Erzielung der Mieteinnahmen.

Wie im Vorjahr wurden auch im Berichtsjahr 2010/2011 keine Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften erzielt. Entsprechend wurde hier kein Gewinn realisiert.

Konzernlagebericht
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Die Veräußerung von Immobilien erbrachte im Berichtsjahr hingegen ein Ergebnis von EUR 2,3 Millionen. Hier schlägt sich die erfolgreiche Verwertung von Immobilien des Geschäftsfeldes Asset Management nieder.

Das Ergebnis aus dem Asset Management selbst beinhaltet ausschließlich Erlöse und Aufwendungen, die aus Dienstleistungen gegenüber Dritten entstehen. Die darüber hinausgehenden Aktivitäten des Asset Management, wie insbesondere die österreichischen Bauherrenmodelle, werden im Segmentbericht näher erörtert. In der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns war das Ergebnis aus dem Asset Management rückläufig und weist im Berichtsjahr einen Verlust in Höhe von EUR 0,5 Millionen nach einem Gewinn von EUR 0,2 Millionen im Vorjahr auf. Die Erlöse sind zum größeren Teil aufgrund der im Vorjahr erst unterjährig ab dem 31. August 2009 erfolgten Konsolidierung um knapp 75 Prozent auf EUR 1,3 Millionen nach EUR 0,7 Millionen im Vorjahr gestiegen. Der Anstieg der Aufwendungen auf EUR 1,7 Millionen nach EUR 0,5 Millionen im Vorjahr beruht darüber hinaus wesentlich aus einer Wertberichtigung auf Forderungen aus Asset Management-Leistungen gegenüber den österreichischen Bondgesellschaften, die der MAGNAT Real Estate AG am 25. Februar 2011 mitteilten, ein Sanierungsverfahren einzuleiten, sowie notwendige Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in diesem Zusammenhang in Höhe von insgesamt EUR 1,3 Millionen. Ohne diesen Effekt wären die diesem Bereich zugeordneten Aufwendungen zurückgegangen.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen liegt mit EUR -11,2 Millionen unter dem des Vorjahres in Höhe von EUR -5,8 Millionen. Auf Basis der aktualisierten Wertgutachten und den daraus resultierenden Bewertungen bei Entwicklungsprojekten wurden Wertberichtigungen vorgenommen, die das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von insgesamt EUR 5,0 Millionen belasten. Die jährlich erstellten Gutachten haben Abwertungsbedarf, vor allem bei den ukrainischen Investments, festgestellt. Darüber hinaus sind Verluste aus dem polnischen Development-Projekt „Nasze Katy“, an dem die MAGNAT zu 50 Prozent beteiligt ist, im Umfang von EUR 2,5 Millionen erfasst. Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres haben wir das Projekt einer gesellschaftsrechtlichen Neustrukturierung unterzogen.

Zusätzlich belastete eine Wertberichtigung im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Betriebsgesellschaft des Projektes „Hotel Palais Schwarzenberg“ in Höhe von EUR 3,4 Millionen das Ergebnis. Die MAGNAT ist mit einem Anteil von 25,1 Prozent und einem Eigenkapital von EUR 4,1 Millionen an Schwarzenberg beteiligt. Gleichzeitig verfügte die MAGNAT über ein Ausstiegsrecht aus dieser Gesellschaft mit einem Volumen von EUR 6,5 Millionen. Von diesem Recht wurde nach Ende des Geschäftsjahres Gebrauch gemacht. Im Hinblick auf die in die Öffentlichkeit gelangte Diskussion um die Zahlungsfähigkeit des bisherigen Partners hat die MAGNAT daher noch im Abschluss des Geschäftsjahres 2010/2011 den betreffenden „at equity“ Ansatz – unabhängig von der Tatsache, dass die MAGNAT alle rechtlichen Mittel zur Befriedigung ihrer Forderung ausschöpfen wird – wertberichtigt.

Hinsichtlich einer Steuerforderung der türkischen Finanzbehörden im Nachgang zu Teilveräußerungen aus dem YKB-Portfolio in Höhe von ursprünglich EUR 27 Millionen konnte im vierten Quartal des Berichtsjahres eine Lösung erarbeitet werden. Die Steuerforderung wurde auf EUR 6 Millionen reduziert. Diese wurde im YKB-Portfolio ergebniswirksam zurückgestellt. Der entsprechend MAGNAT zurechenbare Anteil von 33,3 Prozent beträgt somit EUR 2 Millionen.

Aus dem YKB-Portfolio wurden im Berichtsjahr zwei Teilprojekte veräußert, das Grundstück „Bersan“ und das „Levent Plaza“ in Istanbul. Der Verkaufspreis von „Bersan“ hat mit über EUR 9 Millionen die bilanziellen Wertan-

sätze bestätigt, „Levent Plaza“ lag mit einem Verkaufserlös von EUR 18,3 Millionen nur leicht darunter. MAGNAT hatte in das YKB-Portfolio ursprünglich rund EUR 21 Millionen Eigenkapital investiert und ohne die jüngsten Verkäufe bereits Mittelrückflüsse von insgesamt EUR 17 Millionen erzielt. Die Veräußerungserlöse aus den beiden jüngsten Transaktionen flossen zunächst der YKB-Projektgesellschaft zu. Die MAGNAT vereinnahmte daraus nach dem Bilanzstichtag EUR 4,0 Millionen. Die Veräußerungserlöse bestätigen die unabhängigen Wertgutachten, das Ergebnis des Geschäftsjahres 2010/2011 wird daher durch die Veräußerungen nicht wesentlich beeinflusst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Berichtsjahr um 79 Prozent von EUR 2,8 Millionen auf EUR 5,0 Millionen. Im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg aus zwei Quellen: Neben Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 1,6 Millionen im Zusammenhang mit historischen Verwertungen, die wir in der Vergangenheit sehr konservativ dotiert hatten, haben sich die Erlöse aus Schließungsgarantien von EUR 0,8 Millionen auf EUR 1,4 Millionen erhöht. Gegen eine Vergütung garantiert die MAGNAT im Rahmen von Bauherrenmodellen den Investoren die Übernahme nicht platzierter Anteile, falls die Platzierung zum jeweiligen Jahresende nicht vollständig erfolgt ist.

Per Saldo stiegen die allgemeinen Verwaltungskosten im Berichtsjahr von EUR 4,6 Millionen auf EUR 7,5 Millionen. Entsprechend der erstmals ganzjährigen Konsolidierung des Asset Managements sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Berichtsjahr von EUR 1,8 Millionen auf EUR 3,8 Millionen gestiegen. Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Rechts- und Beratungskosten resultieren im Wesentlichen aus einer auf der Holdingebene angefallenen intensivierten Rechts- und Vermarktungsberatung zu Projekten in der Ukraine.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr auf EUR 7,1 Millionen nach EUR 5,0 Millionen im Vorjahr gestiegen. Wie erwähnt haben zwei österreichische Bondgesellschaften im ersten Quartal 2011 ein Sanierungsverfahren eingeleitet. Neben den bereits angeführten Wertberichtigungen auf Forderungen im Rahmen von Asset Management Dienstleistungen waren darüber hinaus weitere Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 3,9 Millionen (Vorjahr: EUR 2,0 Millionen) vorzunehmen. Im Zuge der gutachterlichen Wertermittlung waren auf Vorratsimmobilien Abschreibungen von EUR 1,8 Millionen nach EUR 1,4 im Vorjahr vorzunehmen. Die weiteren Aufwandspositionen sind insgesamt deutlich gesunken.

Damit hat sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf EUR -15,9 Millionen nach EUR -10,0 Millionen im Vorjahr verändert.

Konzernlagebericht
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Das Finanzergebnis hat sich deutlich verbessert: Im Berichtsjahr ist ein Ertrag von EUR 0,8 Millionen nach einem Verlust von EUR 3,6 Millionen im Vorjahr angefallen. Hierzu haben die auf EUR 3,5 Millionen nahezu verdoppelten Erträge ebenso beigetragen wie die auf EUR 2,6 Millionen halbierten Aufwendungen. In den Finanzerträgen schlägt sich wie erwähnt eine Aufholung der Wertberichtigung von Darlehen gegenüber der polnischen Projektgesellschaft in Höhe von EUR 2,1 Millionen positiv nieder. Im Vorjahr waren in den Finanzaufwendungen noch Wertberichtigungen auf Darlehen an at equity bewerteten Gesellschaften in Höhe von EUR 2,2 Millionen enthalten.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt im Berichtsjahr EUR -15,1 Millionen nach EUR -13,5 Millionen im Vorjahr. Nach Steuern ergibt sich ein Konzernergebnis von EUR -15,2 Millionen nach EUR -14,0 Millionen im Vorjahr. Nach Anteilen Dritter (EUR -1,9 Millionen nach EUR -2,8 Millionen im Vorjahr) beträgt das auf die Anteilseigner der MAGNAT Real Estate AG entfallende Ergebnis EUR -13,3 Millionen nach EUR -11,2 Millionen im Vorjahr. Bei 13.889.651 durchschnittlich ausstehenden Aktien im Geschäftsjahr 2010/2011 und 8.329.329 durchschnittlich ausstehenden Aktien im Geschäftsjahr 2009/2010 belief sich das Ergebnis je Aktie verwässert und unverwässert auf EUR -0,96 im Berichtsjahr nach EUR -1,35 im Vorjahr.

4.2. Segmentberichterstattung

Der Konzern ist, dem Managementansatz und den Berichtslinien entsprechend, in die Geschäftssegmente Investments, Asset Management und Zentralbereiche gegliedert. Im Segment Investments sind die Geschäftsaktivitäten mit den Immobilien des langfristigen Sachanlagevermögens sowie diejenigen mit den Vorratsimmobilien des Umlaufvermögens zusammengefasst. Das Segment Asset Management umfasst die Asset Management-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie das Geschäft mit Bauherrenmodellen. Das Segment Zentralbereiche enthält die Konzerndienste der MAGNAT Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding sowie nicht operative Holdinggesellschaften, die kein eigenes Segment darstellen. Ein operatives Geschäft wird in diesem Segment nicht getätigt.

4.2.1. Investments

in TEUR	2010/2011	2009/2010	Delta
Segmenterlöse	7.288	8.589	-1.301
Segmentaufwendungen	-18.117	-14.472	3.645
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern	-10.829	-5.882	-4.947
Summe Vermögenswerte	102.544	117.424	-14.880
In Prozent von Konzern	69%	66%	
Summe Schulden	36.461	38.747	-2.286
In Prozent von Konzern	66%	59%	

Das MAGNAT Portfolio im Überblick

Name	Land	Anteil	Bilanzwert Konzern (in TEUR/%)*		Start
Wohn-Portfolio	Deutschland	75,0%	34.635	30,97	4/2007
Peremogi 67	Ukraine	45,0%	14.005	12,52	7/2007
Nasze Katy	Polen	50,0%	13.113	11,72	11/2006
Gewerbe-Portfolio	Deutschland	75,0%	11.840	10,59	11/2006
Yapı Kredi Portfolio	Türkei	33,3%	11.580	10,35	7/2007
Vacaresti	Rumänien	75,0%	6.892	6,16	6/2007
Chmelnitzky	Ukraine	33,3%	3.780	3,38	12/2006
SQUADRA	Deutschland	16,1%	3.392	3,03	8/2007
Koncha Zaspá	Ukraine	75,0%	3.026	2,71	4/2007
Mogosoia	Rumänien	75,0%	2.969	2,65	12/2006
Alexander Land	Ukraine	75,0%	2.240	2,00	12/2006
Russian Land	Russland	40,3%	1.650	1,48	9/2007
Digomi	Georgien	56,3%	1.275	1,14	8/2007
Pancharevo	Bulgarien	75,0%	1.002	0,90	6/2007
Vitaly	Ukraine	50,0%	381	0,34	12/2006
Vake 28	Georgien	37,5%	63	0,06	3/2008
Hotel Schwarzenberg	Österreich	18,8%	0	0,00	7/2007
Total			111.843	100%	

*) Bei den Bilanzwerten im Konzern handelt es sich nicht um die auf den Konzernanteil durchgerechneten Werte.

Konzernlagebericht
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Der Geschäftsbereich Investments erwirtschaftete im Wesentlichen aus der Vermietung von Vorratsimmobilien im Berichtsjahr einen Segmenterlös von EUR 7,3 Millionen nach EUR 8,6 Millionen im Vorjahr. Im Vorjahr waren hierin noch EUR 1,7 Millionen Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen enthalten, im Berichtsjahr wurden keine solchen Gewinne erzielt.

Die Segmentaufwendungen erhöhten sich von EUR 14,5 Millionen im Vorjahr auf EUR 18,1 Millionen im Berichtsjahr. Hierin sind die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 11,2 Millionen nach EUR 7,4 Millionen im Vorjahr enthalten. Die sonstigen Segmentaufwendungen, die sich aus den zugeordneten Verwaltungskosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen zusammensetzen, gingen von EUR 7,0 Millionen auf EUR 6,9 Millionen zurück.

Das Segmentergebnis des Berichtsjahres beträgt damit EUR -10,8 Millionen nach EUR -5,9 Millionen im Vorjahr. Insgesamt sind im Ergebnis des Segments Investments Wertberichtigungen auf Immobilien bzw. auf at equity bewertete Unternehmen in Höhe von EUR 6,8 Millionen enthalten. Im Vorjahr betragen diese EUR 7,3 Millionen.

Das Segment Investments erzielte im Berichtsjahr ein Zinsergebnis von EUR 1,8 Millionen, nach EUR -2,2 Millionen im Vorjahr. Damit sinkt das Vorsteuerergebnis auf EUR -9,1 Millionen nach EUR -8,0 Millionen im Vorjahr.

4.2.2. Asset Management

in TEUR	2010/2011	2009/2010	Delta
Segmenterlöse	9.881	2.984	6.897
Segmentaufwendungen	-9.482	-2.498	6.984
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern	399	485	-86
Summe Vermögenswerte	39.192	40.514	-1.322
In Prozent von Konzern	26%	23%	
Summe Schulden	5.809	9.805	-3.996
In Prozent von Konzern	11%	15%	

Mit Erlösen aus Dienstleistungen an Dritte von EUR 1,3 Millionen und Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im Rahmen von Bauherrenmodellen und anderen Immobilienprojekten von EUR 6,0 Millionen erzielte das Asset Management im Berichtsjahr einen Gesamterlös von EUR 7,3 Millionen. In den Segmenterlösen sind darüber hinaus noch sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 2,6 Millionen enthalten. Im Vorjahr wurden Erlöse aus Dienstleistungen an Dritte in Höhe von EUR 0,7 Millionen erzielt, Erlöse aus Immobilienverkäufen fielen nicht an. Die Erlöse des Berichtsjahres stammen aus dem Projekt Grazer Straße 59-61 sowie aus den Bauherrenmodellen Kastnergasse 16 und Schumanngasse 16.

Bei Segmentaufwendungen von insgesamt EUR 9,5 Millionen, davon Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von EUR 3,7 Millionen und sonstigen Aufwendungen in Höhe von EUR 5,7 Millionen, ergibt sich ein Segmentergebnis von EUR 0,4 Millionen. Insgesamt sind im Ergebnis des Segments Wertberichtigungen auf Forderungen und Rückstellungen im Zusammenhang mit den Sanierungsverfahren von Mandanten in Höhe von EUR 1,3 Millionen enthalten. Im Vorjahr fielen ausschließlich sonstige Aufwendungen in Höhe von EUR 2,5 Millionen an. Das Segmentergebnis des Vorjahres betrug damit EUR 0,5 Millionen.

Des Segment Asset Management erzielte im Berichtsjahr ein Finanzergebnis von EUR -0,1 Millionen nach EUR -0,6 Millionen im Vorjahr. Damit beträgt das Vorsteuerergebnis EUR 0,2 Millionen nach EUR -0,1 Millionen.

4.2.3. Zentralbereiche

in TEUR	2010/2011	2009/2010	Delta
Segmenterlöse	2.102	228	1.874
Segmentaufwendungen	-7.570	-4.807	2.763
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern	-5.468	-4.580	-888
Summe Vermögenswerte	7.686	18.766	-11.080
In Prozent von Konzern	5%	11%	
Summe Schulden	12.725	16.584	-3.859
In Prozent von Konzern	23%	25%	

Da in diesem Segment keine operativen Tätigkeiten anfallen, erzielen die Zentralbereiche auch keine Umsätze. Im Berichtsjahr sind sonstige Erträge in Höhe von EUR 2,1 Millionen angefallen, wovon die Auflösung von Rückstellungen mit EUR 1,6 Millionen den größten Anteil ausmachte. Im Vorjahr betrug die Segmenterlöse EUR 0,2 Millionen.

Die Segmentaufwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf EUR 7,6 Millionen. Hierin sind Verwaltungskosten von EUR 3,1 Millionen enthalten. Im Vorjahr betrug die Segmentaufwendungen EUR 4,8 Millionen, davon EUR 2,1 Millionen Verwaltungskosten. Das Segmentergebnis stellt sich damit im Berichtsjahr auf EUR -5,5 Millionen nach EUR -4,6 Millionen. Im Ergebnis des Segments sind Wertberichtigungen auf Forderungen von EUR 3,7 Millionen enthalten.

Bei einem Zinsergebnis von EUR -0,8 Millionen beträgt das Vorsteuerergebnis des Segments EUR -6,2 Millionen. Im Vorjahr ergaben sich ein Zinsergebnis von EUR -0,8 Millionen und ein Vorsteuerergebnis von EUR -5,4 Millionen.

Konzernlagebericht
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

4.3. Finanzlage

Trotz des niedrigeren Konzern-Vorsteuerergebnisses hat sich der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit von EUR -5,5 Millionen im Vorjahr auf EUR -3,5 Millionen im Berichtsjahr spürbar verbessert. Dies ist auf den hohen Anteil nicht liquiditätswirksamer negativer Einflussfaktoren auf das Konzernergebnis zurückzuführen. Hierzu zählen insbesondere die Veränderung der Vorratsimmobilien (EUR 2,4 Millionen) sowie die in den sonstigen zahlungsunwirksamen Posten zusammengefassten Positionen des Ergebnisses at equity bewerteter Unternehmen (EUR 11,2 Millionen) und der Wertberichtigungen (EUR 4,4 Millionen). Cashflow schmälern wirkten sich die Bereinigungen um die Auflösung von Rückstellungen (netto EUR 1,6 Millionen) sowie die Veränderungen der Forderungen und Verbindlichkeiten aus (netto EUR 5,6 Millionen).

Angesichts der im Berichtsjahr sehr geringen Investitionen war der Cashflow aus der Investitionstätigkeit nicht wesentlich. Dies gilt ebenfalls für den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit, da sich die Ein- und Auszahlungen aus der Aufnahme bzw. Tilgung von Finanzschulden mit jeweils EUR 10,2 Millionen die Waage hielten. Entsprechend spiegelt der Rückgang des Zahlungsmittelbestands um EUR 3,5 Millionen auf EUR 5,3 Millionen zum Bilanzstichtag 2010/2011 fast vollständig den operativen Mittelverbrauch wider.

4.4. Vermögenslage

in TEUR	2010/2011	2009/2010
Summe langfristige Vermögenswerte	62.995	84.759
Summe kurzfristige Vermögenswerte	86.428	91.943
Summe Vermögenswerte	149.423	176.702
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	85.563	100.802
Nicht beherrschende Anteilseigner	8.865	10.765
Summe Eigenkapital	94.428	111.567
Konzerneigenkapitalquote	63,2%	63,1%
Summe langfristige Schulden	39.537	47.873
Summe kurzfristige Schulden	15.458	17.262
Summe Schulden	54.995	65.135
Summe Schulden und Eigenkapital	149.423	176.702

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2010/2011 im Wesentlichen aufgrund der Kapitalherabsetzung im türkischen YKB-Portfolio um 15,4 Prozent von EUR 176,7 Millionen im Vorjahr auf EUR 149,4 Millionen gefallen.

Der Rückgang der at equity Beteiligungswerte von EUR 49,0 Millionen auf EUR 29,5 Millionen führte zu einem um 26,6 Prozent niedrigeren langfristigen Vermögen (EUR 63,0 Millionen nach EUR 84,8 Millionen im Vorjahr). Die Reduktion der at equity Beteiligungswerte resultiert zum größeren Teil aus einer schon im Halbjahresfinanzbericht 2010/2011 berücksichtigten Kapitalherabsetzung des YKB-Portfolios, an dem die MAGNAT 33,3 Prozent hält, in Höhe von EUR 9,2 Millionen im Zusammenhang mit der Verwertung von Immobilien aus dem Portfolio.

Die attraktiven Marktverhältnisse in der Türkei wurden im Berichtsjahr konsequent zu Verwertungen genutzt. Das Portfolio umfasste ursprünglich insgesamt rund 400 Einzeltitel auf Immobilien, sowohl in Office- als auch in Residential-Nutzung. Im Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd., Ilfov, Rumänien, als Konsortialführer und Immofinanz AG, Wien, Österreich, ist es bis Ende des Berichtsjahres gelungen, diesen Ausgangsbestand weitestgehend zu verwerten. Von den verbliebenen Titeln waren zum 31. März 2011 nur noch sechs bilanziell erfasst. Die erfolgreiche Verwertungstätigkeit führte zwischenzeitlich zu hohen Liquiditätsbeständen in der Projektgesellschaft. Die Gesellschafterversammlung beschloss daher gegen Ende des zweiten Quartals des Berichtsjahres, große Teile der Liquidität an die Gesellschafter auszuschütten. Im Halbjahresabschluss 2010/2011 der MAGNAT war der Bilanzwert der Gesellschaft damit bereits reduziert, die Ausschüttung aber noch nicht vollzogen. Dies schlug sich zu diesem Zeitpunkt in der Konzernbilanz der MAGNAT in einem entsprechenden Rückgang der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen einerseits und zunächst in einem Anstieg der Finanzforderungen andererseits nieder.

Neben der Kapitalherabsetzung des YKB-Portfolios schlägt sich die Verminderung des Beteiligungswerts am ukrainischen Projekt „Peregomi“ um EUR 1,9 Millionen nieder. Die sonstigen langfristigen Vermögenspositionen, insbesondere der Goodwill des Asset Managements, haben sich im Berichtsjahr nur geringfügig verändert. Per Saldo sind die sonstigen langfristigen Vermögenswerte leicht gestiegen.

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich um 6,0 Prozent auf EUR 86,4 Millionen nach EUR 91,9 Millionen im Vorjahr. Allerdings weist der Bestand an Vorratsimmobilien einen Nettoanstieg um EUR 2,7 Millionen bzw. 4,2 Prozent auf EUR 66,4 Millionen auf. Weitere Veränderungen innerhalb der Vorratsimmobilien betreffen zum einen die Platzierung und damit den Abgang von Bauherrenmodellen in Höhe von EUR 3,7 Millionen und zum anderen den Ankauf neuer Bauherrenmodelle, der zu einem Zugang von EUR 1,4 Millionen führte. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gingen im Wesentlichen aufgrund der Inanspruchnahme von Besicherungen für Forderungen im Zusammenhang mit den Projekten Koncha Zaspá und Alexanderland auf EUR 8,5 Millionen zurück. Die Liquiditätsposition betrug zum Bilanzstichtag 2010/2011 EUR 5,3 Millionen nach EUR 8,8 Millionen im Vorjahr.

Die Bewertungsanpassungen und Abschreibungen schlugen sich entsprechend im Eigenkapital nieder. Es ging von EUR 111,6 Millionen auf EUR 94,4 Millionen zurück. Die Eigenkapitalquote ist jedoch leicht gestiegen: Sie betrug zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres 63,2 Prozent nach 63,1 Prozent im Vorjahr. Auch hat sich die ohnehin komfortable Deckung des langfristigen Vermögens durch Eigenkapital erhöht: Sie stieg von 131,6 Prozent auf 149,9 Prozent.

Hintergrund dieser Verbesserungen ist der überproportionale Rückgang der Schulden. Sie wurden um 15,5 Prozent bzw. EUR 10,1 Millionen auf EUR 55,0 Millionen nach EUR 65,1 Millionen im Vorjahr zurückgeführt. Dabei fielen, im Wesentlichen aufgrund der Aufrechnung von Finanzschulden im Zusammenhang mit der Kapitalherabsetzung bei der GAIA Real Estate Investments, Luxemburg, Luxemburg, die langfristigen Finanzschulden um

EUR 8,2 Millionen auf EUR 39,2 Millionen und die kurzfristigen Finanzschulden um EUR 0,8 Millionen auf EUR 11,1 Millionen.

Inklusive der niedrigen Position der latenten Steuern sind die langfristigen Schulden insgesamt um 17,4 Prozent auf EUR 39,5 Millionen zurückgegangen. Der Rückgang der kurzfristigen Schulden auf EUR 15,5 Millionen beträgt EUR 1,8 Millionen bzw. 10,5 Prozent. Unter diesen sind die kurzfristigen Rückstellungen um EUR 1,0 Millionen auf EUR 1,8 Millionen rückläufig, während die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um EUR 0,6 Millionen auf EUR 2,3 Millionen stiegen.

Die Nettoverschuldung (Finanzschulden abzüglich Zahlungsmittel) beträgt im Berichtsjahr EUR 45,1 Millionen nach EUR 50,7 Millionen im Vorjahr.

5. Net Asset Value (NAV)

in TEUR	Net Asset Value nach Geschäftsbereichen				
	Konzern- bilanz per 31.03.2011	Konzern	Investments	Asset Management	Zentral- bereiche
Segmentvermögen	139.061	139.061	95.983	38.824	4.225
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	3.948	3.948	3.948	0	0
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.934	5.934	2.610	369	2.955
Latente Steueransprüche	181	0	0	0	-
Steueransprüche	299	299	3	0	299
Summe Vermögenswerte	149.423	149.243	102.544	39.192	7.506
Minderheitenanteile	EK	8.865	8.865	0	0
Segment-schulden	4.087	4.087	1.833	1.283	970
Langfristige Finanzschulden	39.248	39.248	33.623	1.374	4.251
Kurzfristige Finanzschulden	11.146	11.146	840	3.127	7.179
Latente Steuerverbindlichkeiten	289	0	0	0	-
Steuerschulden	225	225	0	7	218
Summe Fremdkapital	54.995	63.571	45.161	5.791	12.618
Net Asset Value		85.672	57.383	33.401	-5.112
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen, etc.	-	-	-	-	-
Bereinigter Net Asset Value		85.672	57.383	33.401	-5.112
Anzahl Aktien		13.894.651			
Net Asset Value/Aktie		6,17	4,13	2,40	-0,37

Zum Bilanzstichtag 31. März 2011 sinkt der entsprechend den EPRA-Vorgaben ermittelte Net Asset Value aufgrund der Veränderungen der Marktwerte gemäß den Immobilienwertgutachten sowie aufgrund der notwendigen Neubewertungen von Forderungen auf EUR 6,17 je Aktie (im Vorjahr EUR 7,63 je Aktie).

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 Mio. bereinigt. Analog dazu wird das Fremdkapital um die Position latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt EUR 0,3 Millionen bereinigt.

Die bilanziellen Beteiligungsansätze wurden mit Gutachten von unabhängigen Sachverständigen untermauert. Durch die Finanz- und Wirtschaftskrise gerieten Immobilienwerte vor allem in der Region CEE/SEE/CIS stark unter Druck. Dieser Entwicklung konnte sich auch die MAGNAT nicht entziehen. Zusätzliche musste aufgrund der Insolvenz von zwei Projektpartnern eine Neubewertung von Forderungen durchgeführt werden, die zu einer Wertberichtigung in Höhe von EUR 4,5 Millionen führte. Die im Konzernergebnis enthaltenen unrealisierten negativen Wertberichtigungen aus diesen beiden Positionen von in Summe EUR 6,3 Millionen oder EUR 0,45 je Aktie mussten dementsprechend auch im NAV ihren Niederschlag finden.

6. Mitarbeiter

Im MAGNAT Konzern waren im Berichtsjahr 31 Mitarbeiter (Vorjahr: 23) beschäftigt.

7. Weitere Informationen

7.1. Forschung und Entwicklung

Die MAGNAT betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

7.2. Grundzüge des Vergütungssystems

Höhe und Struktur der Vergütung des Vorstands werden vom Aufsichtsrat festgelegt und überprüft. Kriterien für die Vorstandsvergütung sind sowohl die Aufgaben der einzelnen Vorstandsmitglieder, die wirtschaftliche Lage und der messbare Erfolg der Gesellschaft. Des Weiteren wird bei der Festlegung der Vorstandsvergütung die im Vergleichsumfeld übliche Vergütungsstruktur berücksichtigt.

Es wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang verwiesen.

7.3. Erklärung zur Unternehmensführung

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289 a HGB gibt die MAGNAT Real Estate AG eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Die in dieser Erklärung enthaltene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft (www.magnat.ag) im Bereich „Unternehmen“ zugänglich gemacht.

7.4. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. §315 Abs.4 HGB

7.4.1. Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Die Aktien der MAGNAT Real Estate AG sind zum Handel im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Gesellschaft verfügte per 31. März 2011 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 13.894.651,00, das eingeteilt war in 13.894.651 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00.

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

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, existieren nicht.

7.4.3. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Die Tisca Stiftung, Vaduz, Liechtenstein, hält per 31. März 2011 17,15% der Stimmrechte der Gesellschaft, die FDM Privatstiftung, Wien, Österreich, hielt 13,99% der Stimmrechte der Gesellschaft und die Altira AG, Frankfurt am Main, hielt 14,52% der Stimmrechte der Gesellschaft. Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 10% der Stimmrechte übersteigen, lagen der Gesellschaft per 31. März 2011 nicht vor.

7.4.4. Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Entsprechende Aktien sind nicht vorhanden.

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

Entsprechende Beteiligungen sind nicht vorhanden.

7.4.6. Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung des Vorstands und die Änderung der Satzung

7.4.6.1. ERNENNUNG UND ABBERUFUNG DES VORSTANDS

Gemäß § 84 AktG werden die Mitglieder des Vorstands durch den Aufsichtsrat für eine Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine Wiederholung der Bestellung ist zulässig. Der Vorstand der MAGNAT Real Estate AG besteht aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Er entscheidet über ihre Bestellung, den Widerruf ihrer Bestellung sowie Abschluss, Änderung und Kündigung der mit ihnen abzuschließenden Anstellungsverträge. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen sowie stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

7.4.6.2. ÄNDERUNGEN DER SATZUNG

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der, soweit die Satzung keine andere Mehrheit vorsieht, gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Soweit die Änderung des Unternehmensgegenstandes betroffen ist, darf die Satzung jedoch nur eine größere Mehrheit vorsehen. Die Satzung der MAGNAT Real Estate AG macht in § 20 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit

erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können. Der Aufsichtsrat ist befugt, Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen, zu beschließen. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat ermächtigt, die Fassung des § 5 der Satzung, in dem unter anderem Höhe und Einteilung des Grundkapitals festgelegt sind, entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital anzupassen.

7.4.7. Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

7.4.7.1. GENEHMIGTES KAPITAL

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. Oktober 2014 durch Ausgabe von bis zu 6.947.325 neuen Inhaber-Stückaktien im rechnerischen Nominalwert von je 1,00 EUR je Aktie gegen Bar- oder Sacheinlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu 6.947.325 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den folgenden Fällen auszuschließen:

_____ für Spitzenbeträge

_____ wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% 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 Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der § 203 Abs.1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,

_____ bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen.

7.4.7.2. BEDINGTES KAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.947.325, eingeteilt in bis zu 6.947.325 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von je EUR 1,00, 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 diesbezüglichen Beschlussfassungen der Hauptversammlung vom 30. August 2007 begeben werden.

7.4.7.3. BEFUGNIS, AKTIEN ZURÜCKZUKAUFEN

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2014 bis zu insgesamt 10% 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% des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen.

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

Der Erwerb erfolgt über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots oder einer an die Aktionäre 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% überschreiten und nicht mehr als 10% 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 Aktionäre der Gesellschaft oder einer an die Aktionäre 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% überschreiten und nicht mehr als 10% 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%- Grenze 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.

Der Vorstand ist ermächtigt, die Aktien der Gesellschaft, die auf Grund dieser Ermächtigung erworben werden, neben der Veräußerung über die Börse wie folgt zu verwenden:

Der Vorstand 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. Der Vorstand 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. Der Vorstand ist in diesem Fall ermächtigt, die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anzupassen.

Der Vorstand 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 Aktionäre auf Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Der Vorstand kann die Aktien Mitarbeitern der Gesellschaft oder Mitarbeitern von verbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG zum Erwerb anbieten und übertragen; das Bezugsrecht der Aktionäre auf Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Der Vorstand kann die Aktien zur Bedienung von ihr oder einem mit ihr verbundenen abhängigen Unternehmen begebenen Options- und Wandlungsrechten verwenden; das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Der Vorstand kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in anderer Weise als über die Börse oder den Freiverkehr oder durch ein Angebot an alle Aktionäre 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% 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 Aktionäre 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.

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

Diese Angaben unterbleiben, da die entsprechenden Angaben geeignet wären, der Gesellschaft erheblichen Nachteil zuzufügen.

7.4.9. Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit dem Vorstand oder Arbeitnehmern getroffen sind

Gemäß den mit den Vorstandsmitgliedern abgeschlossenen Anstellungsverträgen erhalten die Vorstandsmitglieder bei einer Kündigung im Zuge eines Kontrollwechsels 100% der Summe der bis zum 31. Dezember 2014 ausstehenden monatlichen Vergütungen, wobei sich die Höhe der monatlichen Vergütung nach dem Festgehalt ohne Erfolgsbonus, Sachbezüge und sonstige Nebenleistungen bestimmt.

Konzernlagebericht
Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

8. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Der MAGNAT Konzern ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresfinanzberichts und unter Berücksichtigung der aufgeführten Risiken und Chancen adäquat aufgestellt. Insbesondere die Finanzierungsstruktur des Konzerns mit seiner hohen Eigenkapitalquote erweist sich als stabilisierender Faktor.

Die Ertragslage des Konzerns ist allerdings schwach:

- Weitere, gravierende Abschreibungen auf Immobilieninvestments tragen der schwachen Entwicklung der Immobilienmärkte, in denen die MAGNAT investiert ist, Rechnung und beeinflussen das Jahresergebnis negativ.
- Die Sanierungs- bzw. Insolvenzverfahren der Gesellschaften R-QUADRAT Capital Alpha GmbH und R-QUADRAT Capital Beta GmbH in Österreich, für die die MAGNAT in der Vergangenheit Asset Management-Dienstleistungen erbracht hat, haben zu erheblichen Wertberichtigungen auf die ausstehenden Forderungen der MAGNAT an diese Gesellschaften geführt und mindern darüber hinaus die Einnahmen aus Asset Management-Dienstleistungen im Geschäftsbereich Asset Management in den Jahren 2011 und 2012.
- Der Ausgleich mit den türkischen Steuerbehörden in Bezug auf das YKB-Portfolio hat zu einem anteiligen Ergebnisausfall bei der MAGNAT von insgesamt rund 2,0 Mio. Euro geführt.

Zur dringend notwendigen Verbesserung der Ertragslage des Konzerns hat der Vorstand in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat diverse Maßnahmen eingeleitet. Neben dem Beitrag, den die erwartete Erholung und Normalisierung der Immobilienmärkte in Osteuropa für die wirtschaftliche Erholung der MAGNAT bringen kann, wird die MAGNAT zu diesem Zweck systematisch und konsequent das Investmentportfolio des Konzerns umstrukturieren und sich auf die Wachstumsmärkte in der Schwarzmeerregion konzentrieren. Die Veräußerung von Portfoliobestandteilen in den Ländern, aus denen sich die MAGNAT schrittweise zurückziehen will, sollte darüber hinaus mittelfristig zu einer Stärkung der Liquidität beitragen.

9. Veränderungen in den Organen

Am 25. Oktober 2010 hat der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG die Bestellung von Herrn Jan Oliver Rüter als Mitglied des Vorstands mit sofortiger Wirkung widerrufen. Die ordentliche Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate AG hat am 2. November 2010 die Beschlussfassung über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA vertagt, im Übrigen aber die Beschlussvorlagen der Verwaltung mit großer Mehrheit verabschiedet.

Herr Jürgen Georg Faè, bis zum 25. Oktober 2010 für das Ressort Finanzen zuständig, hat im Zeitraum vom 25. Oktober 2010 bis zum 31. Dezember 2010 als alleiniger Vorstand die Geschäfte der Gesellschaft weitergeführt. Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat der Aufsichtsrat Dr. Marc-Milo Lube zum neuen Vorstandsvorsitzenden berufen. Seither führt Herr Faè wieder das Finanzressort.

10. Nachtragsbericht

Am 9. Juni 2011 hat die MAGNAT ad hoc gemeldet, dass hinsichtlich der am 14. September 2010 ebenfalls ad hoc gemeldeten Steuerforderung in Höhe von EUR 27 Millionen eine Lösung erarbeitet wurde. Die Steuerforderung der türkischen Finanzbehörden konnte auf rund EUR 6 Millionen reduziert werden. Eine entsprechende Rückstellung wurde im Ergebnis des türkischen YKB-Portfolios, an dem die MAGNAT mit 33,3 Prozent beteiligt ist, und damit mittelbar anteilig auch im Abschluss der MAGNAT im vierten Quartal des Berichtsjahres berücksichtigt. Die Steuerzahlung erfolgte aus der Liquidität des Portfolios und führte demzufolge zu keiner Liquiditätsbelastung der MAGNAT.

Im April 2011 sind der MAGNAT EUR 4,0 Millionen Liquidität aus dem YKB-Portfolio zugeflossen.

Die MAGNAT Investment I B.V. hält über die MAGNAT Asset Management GmbH als Treuhänderin einen 25,1%igen Geschäftsanteil an der JJW Hotel im Palais Schwarzenberg BetriebsgesmbH. Bei der Gründung der JJW Hotel im Palais Schwarzenberg BetriebsgesmbH wurde der MAGNAT Investment I B.V. die Möglichkeit eingeräumt, ihren Geschäftsanteil zu einem Kaufpreis von EUR 6,5 Millionen an die Mitgesellschafterin JJW Ltd. zu verkaufen. Die MAGNAT Investment I B.V. hat unter Berufung auf die damalige Vereinbarung ihren Geschäftsanteil an die JJW Ltd. verkauft, welche den Kaufpreis jedoch trotz Fälligkeit und Mahnung bis Mitte Juli nicht bezahlt hat. Die MAGNAT Investment I B.V. wird daher rechtliche Schritte zur Hereinbringung des Kaufpreises einleiten.

Konzernlagebericht
Veränderungen in den Organen
Nachtragsbericht
Chancen- und Risikobericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

11. Chancen- und Risikobericht

11.1. Einleitung

Die MAGNAT hat ihr Geschäft in zwei Geschäftsbereiche strukturiert, Investments und Asset Management. Im Geschäftsbereich Investments ist das eigene Immobilienportfolio der Gesellschaft zusammengefasst. Dabei handelt es sich um direkte oder indirekte Beteiligungen an lokalen Projektgesellschaften, die vor Ort das Development der Immobilienprojekte vornehmen. Soweit möglich, bevorzugt die Gesellschaft eine Investition in Mehrheitsbeteiligungen. Das Investmentportfolio der MAGNAT verteilt sich heute auf neun Länder. Mittelfristig ist ein Umbau des Investmentportfolios der MAGNAT und eine Konzentration auf die Länder der Schwarzmeerregion geplant.

Die Wertschöpfung des Geschäftsbereiches Investments liegt in dem Veräußerungsergebnis von Immobilieninvestments. Soweit vorhanden, sind dem Veräußerungswert eventuelle Netto-Vermietungsergebnisse hinzuzurechnen. Signifikante Cash-Rückflüsse entstehen für die MAGNAT in diesem Geschäftsbereich daher erst und einmalig mit der erfolgreichen Veräußerung eines Investments. Neben dem Lebenszyklusabschnitt, in dem sich die einzelnen Projekte befinden, hängt die Veräußerbarkeit der Investments auch in hohem Ausmaß von der Entwicklung der lokalen Immobilien- und Finanzmärkte ab. Dadurch sind Mittelrückflüsse (Cash Flow) in diesem Geschäftsbereich nur schwer prognostizierbar und von vielen, auch externen, Einflussfaktoren abhängig.

Mittelrückflüsse aus dem Verkauf von Investments aus dem bestehenden Immobilienportfolio sollen, unter Berücksichtigung der Liquiditätsreserve der MAGNAT, re-investiert werden und das Wachstum der Gesellschaft in ihren Kernmärkten finanzieren. Neben diesem internen Wachstum werden regelmäßig auch externe Wachstumsoptionen überprüft.

Im Geschäftsbereich Asset Management erbringt die MAGNAT Dienstleistungen zum Management von Immobilien und Grundstücken und zwar sowohl für den eigenen Geschäftsbereich Investments (internes Asset Management) als auch für Dritte (externes Asset Management).

11.2. Grundsätze und Struktur des Risiko- und Chancenmanagements

Vor dem Hintergrund der Geschäftstätigkeit der MAGNAT 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.

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 externen Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe der Geschäftsführung. Regelmäßig stattfindende Jours Fixe, 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.

Aufgrund der gegebenen, flachen Organisationsstruktur 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.

11.3. Beschreibung und Erläuterung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungs- und Konzernrechnungslegungsprozess

Der Konzernabschluss wird durch die MAGNAT Real Estate AG als Mutterunternehmen aufgestellt. Diesem Prozess vorgelagert erfolgen die Buchführung und die Jahresabschlusserstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzerngesellschaften zumeist durch spezialisierte externe Dienstleistungsunternehmen.

Die monatlich geforderten Auswertungen sowie die erstellten Jahresabschlüsse werden vollständig und zeitnah übermittelt und intern überwacht. 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.

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

11.4. Risiken

11.4.1. Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die gesamtwirtschaftlichen Risiken haben sich in vielen westeuropäischen Ländern inzwischen abgeschwächt, in den besonders starken Ländern hat sich ein selbsttragender Aufschwung etabliert. Die für den MAGNAT Konzern bedeutende türkische Volkswirtschaft durchläuft derzeit sogar eine Boomphase.

Diese positive Entwicklung gilt jedoch insbesondere für die südlichen Länder des Euroraums nicht und auch andere Industrienationen wie Großbritannien und die Vereinigten Staaten haben weiterhin erhebliche volkswirtschaftliche Probleme, so dass unverändert substantiell Risiken bestehen, die die gesamtwirtschaftliche Erholung weltweit erneut in Gefahr bringen können.

Konzernlagebericht Chancen- und Risikobericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Sollten sich diese Risiken realisieren, könnte dies die Länder der Schwarzmeerregion sowie die noch unterdurchschnittlich entwickelten südosteuropäischen Länder, in denen der MAGNAT Konzern Eigenkapital investiert hat, überdurchschnittlich deutlich treffen und Transaktionen auf den dortigen Immobilienmärkten erheblich erschweren. Deshalb sind die gesamtwirtschaftlichen Risiken nach wie vor als bedeutend einzuschätzen.

11.4.2. 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 in den letzten Jahren stark eingebrochene Immobilienmarkt im Berichtsjahr kaum gebessert, da Kapital für potenzielle Investoren 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 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.

11.4.3. Finanzwirtschaftliche Risiken

11.4.3.1. WÄHRUNGSRISEN

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

Das verbleibende Wechselkursrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird nur teilweise abgesichert, da – falls geeignete Absicherungsinstrumente überhaupt angeboten werden – diese oft nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Preisen verfügbar sind. 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 Schwankungsbandbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotenzial) in Erwägung gezogen.

Zusammenfassend ist das Management der Währungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Die Währungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

11.4.3.2. ZINSRISIKEN

Der MAGNAT Konzern setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital ein. Dies trifft insbesondere auf Projekte in Deutschland und Österreich zu. Finanzierungen im Ausmaß von rund EUR 22,0 Millionen sind hierbei variabel verzinst, eine Änderung des Zinsniveaus nach oben führt dabei zu einer Belastung der Gesellschaft. Bei Darlehensverträgen von rund EUR 12,5 Millionen wurden fixe Zinsvereinbarungen getroffen.

Ein Großteil der Investments der MAGNAT vor allem in osteuropäischen Ländern ist hingegen mit Eigenkapital finanziert. Die Aufnahme von Fremdmitteln spielt hier aufgrund des Fehlens von Finanzierungsmöglichkeiten eine untergeordnete Rolle.

Grundsätzlich bestehen damit Finanzierungen auf Projektebene, im Falle eines Mezzanine Loans und eines Bridge Loans wurden aber in der Vergangenheit auch auf Holdingebene Darlehen aufgenommen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es in diesem Zusammenhang zu einer Verlängerung und erheblichen Teilrückzahlung des Mezzanine Loans. Nach dem Bilanzstichtag kam es zudem zu einer erheblichen Teilrückzahlung sowie zu einer Regelung über die gänzliche Rückführung des Bridge Loans. Beide Finanzierungsvarianten sind Festzinsvereinbarungen, eine Veränderung des Zinsniveaus hat damit keine Auswirkung auf die Gesellschaft.

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

11.4.4. Operative Risiken

Im Rahmen der durch das Asset Management abzuwickelnden Projekte können klassische Projektrisiken entstehen. Es kann zu Budgetüberschreitungen, zeitlichen Verzögerungen, Verzögerungen aufgrund mangelhafter Leistung und/oder Insolvenzen von Dienstleistern kommen. Die Konsequenz könnte ein erhöhter Liquiditätsbedarf der Projektgesellschaften sein.

Wenn Kreditfinanzierungen auf Projektebene nicht bzw. nicht wie geplant realisiert werden können oder Veränderungen an den Development-Plänen notwendig werden, die zusätzlichen Finanzierungsbedarf nach sich ziehen, bestehen des Weiteren die Risiken, dass sich Projektzeitpläne verzögern, mehr Eigenkapital für ein Projekt erforderlich wird bzw. die Kosten der Fremdfinanzierung die ursprünglichen Planungen übersteigen.

Damit können auch Nachschusspflichten der Projektgesellschafter entstehen, denen möglicherweise nicht alle Co-Investoren nachkommen können. Im Falle der Insolvenz der österreichischen Projektpartner R-QUADRAT Capital Alpha GmbH und R-QUADRAT Capital Beta GmbH ist dies der Fall. Wir verweisen dazu auf unsere Ausführungen unter 11.4.9. Auf Basis der derzeitigen Planung und Situation wird die vorherrschende wirtschaftliche Lage der Co-Investoren aber aus heutiger Sicht keine Auswirkungen auf die Entwicklung einzelner Projekte haben.

Konzernlagebericht Chancen- und Risikobericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

11.4.5. Liquiditätsrisiken

Die MAGNAT verfügt über eine detaillierte Feinsteuerung ihrer Liquiditätsentwicklung, um die Zahlungsbereitschaft jederzeit zu gewährleisten. Hierzu werden insbesondere die notwendigen Mittel für die operative Führung des Konzerns unter konservativen Annahmen budgetiert und disponiert.

Ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf kann jenseits von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Einflussbereichs der MAGNAT liegen, vor allem durch die zuvor genannten Projektrisiken entstehen. Da Entscheidungen über Anpassungen der Development-Maßnahmen bzw. Anpassungen und/oder Optimierungen von solchen Maßnahmen immer gemäß den gesellschaftsrechtlichen Mehrheitsverhältnissen gefasst werden, können Risiken hieraus aus Sicht der MAGNAT jedoch begrenzt werden.

Ziel ist es, zusätzliche Liquidität über das derzeit bestehende Volumen hinaus für die Konzernfinanzierung sowie für Investitionen in neue, wertschaffende Development-Projekte aus den Mittelrückflüssen im Zuge möglicher Verwertung zu generieren. Nachdem diese Verwertungen während der Finanzmarktkrise schwierig oder nur zu wirtschaftlich nicht sinnvollen Abschlägen realisierbar waren, haben sich die Handlungsoptionen für den Konzern inzwischen teilweise wieder verbessert.

11.4.6. IT-Risiken

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme der MAGNAT können zu Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die Gesellschaft hat deshalb gegen diese üblichen IT-Risiken entsprechende Datensicherungsstrategien bzw. Sicherheitsvorkehrungen getroffen.

11.4.7. Personal-Risiken

Auswahl, Akquisition, Entwicklung und Verwertung von Immobilienprojekten erfordert Erfahrung, lokale Marktkenntnisse sowie umfangreiche Partnernetzwerke. Unternehmerisches Denken ist genauso notwendig wie Kreativität im Erkennen von Entwicklungschancen und Vorsicht im Abwägen von Risikopotenzialen. Der MAGNAT-Konzern benötigt daher über die Vorstandsebene hinaus hochqualifizierte Mitarbeiter für ein erfolgreiches Development seiner Projekte.

Es ist eine dauerhafte Herausforderung, in einem intensiven Wettbewerb qualifizierte Mitarbeiter für den Konzern zu gewinnen und in weiterer Folge an das Unternehmen zu binden.

11.4.8. Rechtsrisiken

Der MAGNAT Konzern ist überwiegend in Ländern mit gegenüber Westeuropa weniger entwickelten und stabilen Rechtssystemen tätig. Dies betrifft die Gerichtsbarkeit allgemein sowie insbesondere die im Liegenschafts- und Grundbuchrecht vorherrschenden faktischen Gegebenheiten und Geschäftspraktiken. Hieraus ergeben sich Risiken nicht nur im Hinblick auf mögliche Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in der Zukunft, sondern auch im Hinblick auf die Anwendung und Durchsetzung bestehender Gesetze und Erlasse. Diese Risiken sind grundsätzlich nicht vermeidbar. Ihnen steht auf der anderen Seite ein überdurchschnittliches Chancenprofil der Development-Projekte in diesen Ländern gegenüber.

Mitarbeiter und Geschäftspartner der MAGNAT mit langjähriger Erfahrung mit den lokalen Verhältnissen tragen zudem dazu bei, die Auswirkungen dieser Risiken zu begrenzen. Die künftige regionale Fokussierung des MAGNAT Konzerns wird zu einer weiteren Bündelung unserer Ressourcen und Kapazitäten auch in diesem Bereich führen.

Für ein am 14. September 2010 kommuniziertes steuerrechtliches Risiko in der Türkei konnte – wie nach Ende des Berichtsjahres mitgeteilt – inzwischen erfolgreich eine Lösung erarbeitet werden. Die ursprüngliche Forderung der Finanzbehörden an die türkische Projektgesellschaft von EUR 27 Millionen konnte auf rund EUR 6 Millionen reduziert werden.

11.4.9. Risiken der MAGNAT im Zusammenhang mit der Insolvenz von Co-Investoren

Über das Vermögen der R-QUADRAT Capital Alpha GmbH („RQCA“) wurde mittlerweile ein Sanierungsverfahren und über das Vermögen der R-QUADRAT Capital Beta GmbH („RQCB“) ein Insolvenzverfahren, jeweils nach der österreichischen Insolvenzordnung, eröffnet. Hieraus bestehen für den MAGNAT Konzern unter anderem nachstehende Risiken:

11.4.9.1. RISIKEN AUS DER BETEILIGUNG AN GEMEINSAMEN IMMOBILIENPROJEKTEN

Die MAGNAT Real Estate AG und die Gesellschaften R-QUADRAT Capital Alpha GmbH sowie R-QUADRAT Capital Beta GmbH sind – auf unterschiedliche Weise - an gemeinsamen Immobilienprojekten beteiligt.

- Die operative Abwicklung von Maßnahmen, für welche die Projektgesellschaften die Zustimmung ihrer Gesellschafter benötigen, könnte erschwert bzw. verzögert werden.
- Die Sicherstellung der Liquidität von Projektgesellschaften könnte gefährdet werden, da finanzierende Institute durch die Insolvenzen verunsichert sind.

Diese Risiken werden hinsichtlich der RQCB aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Position der MAGNAT als überwiegendem Mehrheitsgesellschafter in den Projekten als untergeordnet eingeschätzt. Darüber hinaus ist die MAGNAT bemüht, Lösungen mit der RQCB herbeizuführen, um dann das operative Geschäft wieder vollumfänglich ohne Verzögerung fortsetzen zu können. Bei dem gemeinsamen Projekt mit der RQCA hat die MAGNAT keine Mehrheit. Entscheidungen über die strategische Ausrichtung könnten daher erschwert bzw. verhindert werden.

11.4.9.2. RISIKEN AUS VERTRAGS- BZW. SONSTIGEN FORDERUNGSVERHÄLTNISSEN

- Es könnte ein teilweiser oder gänzlicher Ausfall von Forderungen des MAGNAT Konzerns gegenüber RQCA bzw. RQCB vorliegen. Die MAGNAT-Gruppe hat dies in der aktuellen Bilanz bereits berücksichtigt.
- Durch eine etwaige Geltendmachung von Forderungen der RQCA bzw. RQCB gegenüber gemeinsamen Projektgesellschaften zum aktuellen Zeitpunkt könnten auch die Projektgesellschaften gefährdet werden. Da die RQCA bzw. RQCB aber mittel- oder unmittelbar an den Projektgesellschaften beteiligt sind und die betroffenen Rechtsordnungen zumeist Bestimmungen zum Eigenkapitalersatzrecht kennen, wird das Risiko der Gefährdung der Projektgesellschaften in diesem Fall als gering eingeschätzt.
- Durch langwierige Verfahren im Zusammenhang mit der Durchsetzung bzw. Abwehr von Forderungen könnten das Management sowie Mitarbeiter in einem nicht unerheblichen Umfang zeitlich in Anspruch genommen werden. Die MAGNAT wirkt diesem Risiko insofern entgegen, als das operative Geschäft jedenfalls vor solche Rechtsstreitigkeiten gestellt wird.

Konzernlagebericht
Chancen- und Risikobericht
Chancenbericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

11.4.9.3. RISIKO AUS DER INTEGRATION DES ASSET MANAGERS

Durch den (indirekten) Erwerb der MAGNAT Asset Management GmbH im Wege einer Sachkapitalerhöhung im Jahr 2009 hat der MAGNAT Konzern bestehende Asset Management Verträge mit der RQCA bzw. RQCB übernommen. Aus diesen Asset Management Verträgen sind nun etwaige Schadenersatzansprüche – insbesondere für die Vergangenheit – nicht ausgeschlossen. Gegebenenfalls ist sogar mit Klagen zur Rückforderung von bereits bezahlten Management Fees zu rechnen. Der MAGNAT liegen zum heutigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte vor, wonach die MAGNAT Asset Management GmbH ihre Dienstleistungen nicht ordnungsgemäß erbracht hätte. Sollten dennoch Forderungen aus den Asset Management Verträgen geltend gemacht werden, wird die MAGNAT neben deren Abwehr jedenfalls auch die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen aus dem (indirekten) Erwerb der MAGNAT Asset Management GmbH prüfen.

11.4.9.4. IMAGERISIKO

Es besteht ein Imagerisiko für die MAGNAT. In der mit den Insolvenzen verbundenen Berichterstattung wird auch auf die MAGNAT Bezug genommen, wodurch der Ruf der MAGNAT in Mitleidenschaft gezogen werden könnte. Die gesamte mediale Berichterstattung könnte sich daher negativ auf die operative Tätigkeit der MAGNAT Asset Management auswirken. Die MAGNAT versucht, diesem Risiko mit möglichst großer Transparenz gegenüber Dritten vorzubeugen.

12. Chancenbericht

Die MAGNAT plant, sich mittelfristig auf die Wachstumsmärkte in der Schwarzmeerregion zu konzentrieren. Dort besteht ein hoher struktureller Entwicklungsbedarf, der überdurchschnittliche Renditeperspektiven für Developer wie die MAGNAT mit starker lokaler Kompetenz bietet. Dies gilt sowohl für Länder, die sich nach der Finanzmarktkrise noch nicht wieder richtig erholt haben, als auch für schon wieder stark wachsende Länder wie die Türkei.

Ferner wollen wir unsere Asset Management-Aktivitäten weiter ausbauen. Chancen können sich insbesondere ergeben bei der Betreuung zusätzlicher Drittmandate außerhalb des MAGNAT Konzerns und bei Bauherrenmodellen in Wien. Darüber hinaus könnte der mittelfristige Aufbau einer Wachstumsplattform für sogenannte Distressed/Workout-Projekte, also in Not geratene Projekte, in der Zielregion zusätzliche Chancen bieten.

13. Gesamteinschätzung der Risikolage des Konzerns

Der Vorstand der MAGNAT hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Analyse der Strategie und der diversen Risiken, insbesondere der Finanzierungsrisiken, sowie die zu treffenden Maßnahmen einer intensiven Betrachtung unterzogen. Die Wirtschaftskrise führte zu einer Verknappung der Kreditvergabe. Der Zugang zu Kapital im Rahmen von Finanzierungsmaßnahmen, Refinanzierungen sowie Kapitalmaßnahmen wurde in den letzten Jahren deutlich erschwert. Eine Entspannung dieser Situation ist nicht in Sicht. 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 Bridge Loans berücksichtigt. Die aktuelle Liquiditätsplanung geht davon aus, dass die Zahlungsbereitschaft von MAGNAT innerhalb der nächsten 12 Monate jederzeit gewährleistet sein wird.

14. Prognosebericht

14.1. Ausrichtung des Konzerns in den beiden nächsten Geschäftsjahren

Die MAGNAT wird an ihrer klaren „Develop & Sell“ bzw. „Buy & Sell“ Strategie in Bezug auf die von ihr gehaltenen Immobilien und Grundstücke festhalten. Das geschäftsmodellinhärente Risiko stark schwankender Mittelzuflüsse wird daher auch in den nächsten beiden Geschäftsjahren bestimmend für die Entwicklung des Konzerns bleiben. Trotz möglicher Beiträge, die eine gewisse Erholung und Normalisierung der Immobilienmärkte in Osteuropa für die wirtschaftliche Erholung der MAGNAT bringen können, wird daher die Sicherung der Liquidität ein Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten bleiben und klar Vorrang vor Neuinvestitionen haben. Die Fortführung der am Cash Flow orientierten Konzernsteuerung trägt dem auch zukünftig Rechnung.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr und im laufenden Geschäftsjahr 2011/2012 diverse Maßnahmen eingeleitet, um die Ertragslage des Konzerns mittelfristig nachhaltig zu verbessern. Priorität genießt hierbei die systematische und konsequente Bereinigung des Investmentportfolios hin zu einer Fokussierung auf die Wachstumsmärkte in der Schwarzmeerregion als definierte Kernmärkte der MAGNAT: die Ukraine, die Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien. Die Stärkung der Liquidität wird aus der Veräußerung von Portfoliobestandteilen in den Ländern Bulgarien, Deutschland, Österreich, Polen und Russland angestrebt, aus denen sich die MAGNAT im Geschäftsbereich Investments schrittweise zurückziehen will.

Innerhalb des Geschäftsbereichs Asset Management sollen jedoch ebenso systematisch die Aktivitäten rund um Bauherrenmodelle in Österreich ausgebaut sowie dessen Dienstleistungen für Dritte zur Verstetigung und Steigerung der Umsätze dieses Segments ausgeweitet werden. Ziel ist es, aus diesen Umsätzen mittelfristig die Hälfte der operativen Kosten des Konzerns finanzieren zu können und auch auf diese Weise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Liquidität zu leisten.

Konzernlagebericht
Gesamteinschätzung der Risikolage des Konzerns
Prognosebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

14.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im ersten Kalenderquartal 2011 ist die Weltwirtschaft nach Angabe in den Veröffentlichungen des IWF um real 4,3 Prozent gewachsen. Im Verlauf des zweiten Quartals haben die Natur- und Reaktorkatastrophe in Japan – hier geht der IWF im laufenden Jahr von einer Rezession von -0,7 Prozent aus – sowie eine spürbare Wachstumsdelle in den USA jedoch zu einer globalen Wachstumsabschwächung geführt. Diesen negativen Einflüssen steht ein anhaltend hohes Wachstumstempo in Europa, vornehmlich in den wichtigen Ländern Deutschland und Frankreich, gegenüber. Die aufstrebenden Schwellenländer weisen, mit unterschiedlicher Ausprägung, unverändert hohe Wachstumsraten auf, wenngleich sich das Tempo auch dort leicht reduzieren wird. Wachstumsdämpfend wirken überall die höheren Rohstoffpreise und eine nicht zuletzt deshalb spürbar anziehende Inflation. Insgesamt erwartet der IWF ein globales Wachstum von 4,3 Prozent im laufenden Jahr und von 4,5 Prozent im nächsten. Damit wird die hohe Wachstumsrate von 5,1 Prozent des Jahres 2010 nicht wieder erreicht.

Anders im Euroraum: Mit 2,0 Prozent sollen die Staaten der Währungsunion 2011 ein gegenüber 2010 (1,8 Prozent) höheres Wachstum erzielen, bevor mit 1,7 Prozent 2012 wieder ein geringerer Zuwachs erwartet wird. Deutschland behält sein hohes Wachstumstempo vom letzten Jahr 2011 nur wenig gebremst bei (3,2 nach 3,5 Prozent), soll 2012 allerdings nur noch um 2,0 Prozent zulegen.

Auch für Österreich wird eine Verstärkung des Aufschwungs im laufenden Jahr erwartet. Gestützt auf starke Exporte und höhere Investitionen der Unternehmen soll die Wirtschaft 2011 um 3,2 nach 2,2 Prozent im Vorjahr wachsen. Auch danach soll sich der Aufschwung fortsetzen: 2012 mit 2,3 und 2013 mit 2,4 Prozent. Danach wächst Österreich stärker als der Euroraum.

In der Türkei wird sich nach Ansicht des IWF der starke Wirtschaftsaufschwung 2011 fortsetzen, wenn auch nicht mehr mit der Dynamik des Vorjahres. Der robuste private Konsum, die trotz erhöhter Mindestreservesätze unvermindert expansive Zinspolitik der Zentralbank und die hierdurch geförderte kräftige Kreditausweitung tragen weiterhin zu einem Wirtschaftswachstum oberhalb des Potenzialwachstums bei. Nach den sehr kräftigen 8,2 Prozent im Vorjahr wird sich der Aufschwung mit Raten von 4,6 und 4,5 Prozent in den Jahren 2011 und 2012 fortsetzen. Unter den Risiken für die weitere Wirtschaftsentwicklung ragt das hohe und weiter wachsende Leistungsbilanzdefizit hervor: Der IWF erwartet für 2011 8 Prozent des BIP, für 2012 sogar 8,2 Prozent. 2010 lag das Leistungsbilanzdefizit noch bei 6,5 und 2009 bei 2,3 Prozent. Diese Entwicklung hat im bisherigen Jahresverlauf wesentlich zur Abwertung der türkischen Lira gegenüber dem Euro beigetragen.

Die Ukraine wird ihren Wirtschaftsaufschwung nicht nur fortsetzen, sondern sogar noch beschleunigen. Nach 4,2 Prozent im Jahr 2010 wird das Land, so der IWF, 2011 um 4,5 und 2012 um 4,9 Prozent wachsen. Im 1. Quartal 2011 hat das BIP im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar um 5,2 Prozent zugelegt (saisonbereinigt: 2,9 Prozent). Hier helfen die im Vergleich niedrige Arbeitslosigkeit, die verbesserten Außenhandelschancen, die zu einer Verringerung des Handelsdefizits beitragen, und die weiterhin stützende Zentralbankpolitik. Entsprechend werden der Konsum und die Investitionen Motoren des Wachstums sein. Zudem weisen die Kapitalimporte nach dem scharfen Rückgang im Zuge der Weltfinanzkrise seit 2010 wieder nach oben. Der hohe Anteil der stark steigenden Preisinflation für Nahrungsmittel an der Gesamtinflation (60 Prozent im Vergleich zu 20 Prozent in Europa) stellt einen der Risikofaktoren für die Ukraine dar.

Für Georgien prognostiziert der IWF die Fortsetzung des selbsttragenden Aufschwungs in 2011, der sogar ausgeprägte fiskalische Sparmaßnahmen zulässt. Allerdings verharren die ausländischen Direktinvestitionen noch deutlich unter ihrem Vorkrisenniveau und die Leistungsbilanz in hohem Defizit.

Rumänien steht, so der IWF, vor einem sich beschleunigenden Aufschwung. Nach einer noch verhaltenen Entwicklung in 2010 mit einem Realwachstum von 1,5 Prozent soll das Land im Jahr 2012 um 3,75 bis 4 Prozent wachsen. Wachstumstreiber sind die stark zulegenden Exporte, dämpfend wirkt vor allem der Rohstoffpreisanstieg, der die Binnennachfrage tangiert und erhöhte Inflationsgefahren birgt.

14.3. Erwartete Ertragslage

Das laufende Geschäftsjahr 2011/2012 und das folgende Geschäftsjahr stehen für MAGNAT ganz im Zeichen eines ehrgeizigen Verwertungsprogramms zur Liquiditätssicherung und Umsetzung der strategischen Neuausrichtung auf die Kernmärkte im Schwarzmeer-Raum. Mit diesem Programm konzentriert sich die MAGNAT allerdings nicht nur auf Projekte in den nicht mehr als strategisch eingestuften Märkten wie zum Beispiel bei Bestandsimmobilien in Deutschland. Auch in den Zielregionen, insbesondere in der Ukraine, wurden Projekte identifiziert, die im Zuge der sich abzeichnenden leichten Verbesserung der dortigen Marktsituation wirtschaftlich vertretbar in eine Verwertungsphase geführt werden können. Es liegt in der Natur der Sache, dass weder die Zeitschiene solcher Verwertungen noch deren Quantifizierung im Voraus seriös prognostizierbar sind.

Auf der Aufwandsseite zeichnen sich hingegen insbesondere bei den Rechtsberatungskosten konkrete Steigerungen ab im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung bei den in Konkurs geratenen österreichischen Bondgesellschaften. Zukünftige Einnahmeausfälle in diesem Zusammenhang spielen hingegen keine wesentliche Rolle mehr.

14.4. Erwartete Finanzlage

Die Situation der Immobilienmärkte, auf denen die MAGNAT tätig ist, wird auch im laufenden Geschäftsjahr im Wesentlichen angespannt bleiben. Die in die Finanzplanung aufgenommenen Immobilienverwertungen bzw. Rückflüsse aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen durch Tochtergesellschaften basieren daher auf sehr konservativen Grundannahmen, Preissteigerungen wurden nicht eingeplant. Vor diesem Hintergrund bleibt die Liquiditätssicherung zentraler Bestandteil der Finanzplanung.

Gleichzeitig ist die Finanzlage des Konzerns unverändert gekennzeichnet durch eine sehr solide Eigenkapitalausstattung, die selbst substanzielle Wertanpassungen im Immobilienportfolio verkraften könnte. Mit dem Abschluss des Berichtsjahres wurden hier allerdings mit konservativen Einschätzungen wesentliche Vorkehrungen für die Zukunft schon getroffen.

14.5. Gesamtaussage zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Vorstand und Aufsichtsrat sind zuversichtlich, die Ertragsentwicklung des MAGNAT Konzerns in den nächsten Jahren wieder auf einen Weg hin zu positiven Ergebnissen und Wertsteigerungen und damit auch zu einer wieder stärkeren Orientierung der Unternehmensbewertung am Net Asset Value zu bringen.

Die MAGNAT gehört heute zu den wenigen im Markt verbliebenen Projektentwicklern in ihren Zielmärkten. Dies stellt eine in den Zielmärkten wertvolle Positionierung dar, die wir in der sich langsam abzeichnenden Wiederentdeckung der gesamten Schwarzmeerregion als attraktives Investmentziel für internationales Kapital konsequent nutzen werden. Viele Länder der Region werden von den internationalen Rating-Agenturen heute deutlich besser eingeschätzt als manches Land im Westen Europas. Darauf deutet nicht zuletzt die jüngste Anhebung des Ratings der Bonität von Rumänien durch die Agentur Fitch von „BB+“ auf „BBB-“ Anfang Juli 2011 hin. Auch der Internationale Währungsfonds sieht die Region trotz der durchaus anhaltenden politischen Unsicherheiten auf gutem Wege.

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 als der erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Frankfurt am Main, den 26. Juli 2011

MAGNAT Real Estate AG



Dr. Marc-Milo Lube
Vorstand



Jürgen Georg Faè
Vorstand

Konzernabschluss

- 89 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 90 Gesamtergebnisrechnung
- 91 Konzern-Bilanz
- 92 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 93 Konzern-Eigenkapital-
veränderungsrechnung



MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

KONZERNABSCHLUSS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR	Tz.	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Einnahmen aus der Vermietung	D.1	6.952.149	6.618.765
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	D.2	-3.916.567	-4.205.815
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien		3.035.582	2.412.950
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		6.046.976	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		-3.743.393	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D.3	2.303.583	0
Erlöse aus dem Asset Management		1.255.254	719.291
Aufwendungen für das Asset Management		-1.737.772	-514.915
Ergebnis aus dem Asset Management	D.4	-482.518	204.376
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen		0	1.657.940
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen		-11.167.900	-7.426.234
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	D.5	-11.167.900	-5.768.294
Sonstige betriebliche Erträge	D.6	5.016.174	2.804.602
Allgemeine Verwaltungskosten	D.7	-7.465.377	-4.632.597
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.8	-7.137.657	-4.997.377
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		-15.898.113	-9.976.340
Finanzerträge	D.9	3.452.095	1.639.193
Finanzaufwendungen	D.9	-2.612.733	-5.205.327
Finanzergebnis		839.362	-3.566.134
Ergebnis vor Steuern		-15.058.751	-13.542.474
Ertragsteuern	D.10	-133.336	-443.517
Periodenergebnis		-15.192.087	-13.985.991
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner	D.12	-1.908.564	-2.769.556
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-13.283.522	-11.216.435
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D.13	-0,96	-1,35
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D.13	-0,96	-1,35

Gesamtergebnisrechnung

in EUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Periodenergebnis	-15.192.087	-13.985.991
Sonstiges Ergebnis		
Fremdwährungsumrechnung	-33.750	328.983
Eigenkapitalveränderung aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-1.942.610	2.229.743
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-1.976.360	2.558.726
Steuern auf das sonstige Ergebnis	29.460	-33.377
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	G.1 bzw. G.2 -1.946.900	2.525.349
Gesamtergebnis	-17.138.987	-11.460.642
Davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	-1.900.760	-2.629.106
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-15.238.227	-8.831.536

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Gesamtergebnisrechnung
Konzern-Bilanz
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Konzern-Bilanz

in EUR	Tz.	31.03.2011	31.03.2010
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E.1.1	28.760.989	28.720.482
Sachanlagen	E.1.2	98.740	98.574
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.1.3	29.471.399	49.029.820
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.1.4	119.399	162.500
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	E.1.5	3.948.203	6.544.724
Sonstige Ausleihungen	E.1.6	416.020	0
Latente Steueransprüche	E.4.1	180.571	203.373
Summe langfristige Vermögenswerte		62.995.321	84.759.473
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	E.2.1	66.372.389	63.666.166
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.2.2	8.502.354	14.221.260
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.2.3	5.934.062	4.901.533
Steuererstattungsansprüche		299.031	331.993
Zahlungsmittel	E.2.4	5.320.167	8.821.895
Summe kurzfristige Vermögenswerte		86.428.003	91.942.847
Summe Vermögenswerte		149.423.324	176.702.320
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital (Vorjahr: Gesellschaftskapital)		13.894.651	13.894.651
Eigene Anteile		-27.500	-27.500
Rücklagen		71.696.174	86.934.402
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		85.563.325	100.801.553
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		8.864.585	10.765.344
Summe Eigenkapital	E.3	94.427.910	111.566.897
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E.4.1	289.259	379.742
Langfristige Finanzschulden	E.4.2	39.248.219	47.493.698
Summe langfristige Schulden		39.537.478	47.873.440
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E.5.1	1.760.370	2.736.099
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.5.2	2.326.078	1.689.305
Steuerschulden	E.5.3	225.040	846.282
Kurzfristige Finanzschulden	E.5.4	11.146.448	11.990.297
Summe kurzfristige Schulden		15.457.936	17.261.983
Summe Schulden		54.995.414	65.135.423
Summe Schulden und Eigenkapital		149.423.324	176.702.320

Konzern-Kapitalflussrechnung

in TEUR	Tz.	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Konzernergebnis vor Steuern		-15.059	-13.542
Veränderung der Vorratsimmobilien		2.372	-2.059
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-1.842	-1.234
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern		33	259
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		-2.726	1.356
Veränderung Immaterielle Vermögenswerte		-88	-151
Veränderung der Rückstellungen		654	-390
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		-1.018	-1.454
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		14.177	11.740
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	F	-3.497	-5.476
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen		-47	-27
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		-132	-809
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		-673	-1.385
Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		866	7.417
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen (abzüglich erworbener liquider Mittel)		0	670
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	F	14	5.866
Sonstige Kapitalveränderungen		0	-50
Veränderung Bestand eigene Anteile		0	-28
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		10.199	17.310
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden		-10.214	-16.416
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	F	-15	816
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel		-3.498	1.206
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung		-4	-9
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		8.822	7.625
Zahlungsmittel am Ende der Periode	F	5.320	8.822

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Gesellschaftskapital			Rücklagen				Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital	
	Komplementär Kapital	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Währungsumrechnung	sonstige Rücklagen				
01.04.2010	G	0	13.895	-28	98.181	-4.456	-7.389	599	100.802	10.765	111.567
Kapitalerhöhungen	G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalherabsetzung	G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	G	0	0	0	0	0	0	29	29	0	29
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	0	-2.049	93	-1.956	14	-1.943
Währungsdifferenz	G	0	0	0	0	0	-28	0	-28	-6	-34
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	G	0	0	0	0	0	-2.077	122	-1.955	8	-1.947
Periodenergebnis	G	0	0	0	0	-13.284	0	0	-13.284	-1.909	-15.192
Gesamtergebnis	G	0	0	0	0	-13.284	-2.077	122	-15.238	-1.901	-17.139
31.03.2011	G	0	13.895	-28	98.181	-17.740	-9.466	721	85.563	8.865	94.428
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 Eigenkapitalveränderungen 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
Gesamtergebnis	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



Konzernanhang

- 95 Allgemeine Angaben
- 104 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethode
- 112 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 121 Erläuterung zur Konzern-Gewinn und Verlustrechnung
- 128 Erläuterung zur Konzern-Bilanz
- 145 Erläuterung zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- 147 Erläuterung zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 149 Konzern-Segmentberichterstattung
- 156 Sonstige Erläuterungen

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2010 bis 31. März 2011

A. Allgemeine Angaben

1. Informationen zum Unternehmen

Die MAGNAT Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ bzw. „MAGNAT“ genannt) ist in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Am 17. September 2010 erfolgte die Umwandlung von der Rechtsform einer GmbH & Co. KGaA in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft mit Eintragung in das Handelsregister (HRB 89041). Historisch wurde die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister 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 Real Estate AG 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 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.

Das MAGNAT Geschäftsmodell verfolgt eine „Develop & Sell“- bzw. „Buy & Sell“-Strategie in Bezug auf die von ihr gehaltenen Immobilien und Grundstücke, im Gegensatz zu klassischen Bestandshaltern, die eine „Buy & Hold“-Strategie verfolgen.

Das Investmentportfolio der MAGNAT verteilt sich heute auf neun Länder. Mittelfristig ist eine Konzentration auf die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien (Kernmärkte), d. h. Länder rund um das Schwarze Meer (Schwarzmeerregion), geplant.

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 die MAGNAT den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der für die MAGNAT Real Estate AG als Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der MAGNAT-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei werden alle für den am 31. März 2011 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.

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 die nicht beherrschenden Anteile entfallenden Verluste. Die Änderungen gemäß dem überarbeiteten Standard sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Die Änderungen haben keinen Einfluss auf den vorliegenden Konzernabschluss der MAGNAT.

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 Cash-flow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren. Die angesprochenen Änderungen zu IAS 39 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der MAGNAT.

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 beziehen sich auf Fälle, in denen Unternehmen von der seit Oktober 2008 in Ausnahmefällen zulässigen Umklassifizie-

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Allgemeine Angaben
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

zung 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 um klassifiziert 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. Im vorliegenden Konzernabschluss der MAGNAT sind keine derartigen Finanzinstrumente enthalten, die Änderungen haben daher keine Auswirkungen auf die MAGNAT.

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 nicht beherrschenden Anteilen 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. Sowohl die in diesem Konzernabschluss berichteten als auch zukünftige Unternehmenserwerbe sind von diesen Regelungen betroffen.

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% 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 Änderung der Bilanzierung sukzessiver Unternehmenserwerbe, das Wahlrecht zwischen beteiligungsproportionaler Firmenwertbilanzierung und Full-Goodwill-Methode als auch die vollständige Aufwandsverrechnung von Anschaffungskosten haben Auswirkungen auf den vorliegenden als auch auf zukünftige Konzernabschlüsse der MAGNAT.

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. Die Änderungen haben keinen Einfluss auf den vorliegenden Konzernabschluss der MAGNAT.

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 denominated 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 Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der MAGNAT.

Änderung zu IFRS 1 „Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender“

IFRS 1 wurde geändert, um zusätzliche Ausnahmeregelungen von vollständiger rückwirkender Anwendung der IFRS für die Bewertung von Vermögenswerten im Bereich „Öl und Gas“ sowie für Leasingverhältnisse zu ermöglichen. Die Änderung ist zwingend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. Die entsprechende Änderung wurde von der EU am 23. Juni 2010 verabschiedet und am 24. Juni 2010 veröffentlicht. Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der MAGNAT.

Die Interpretation **IFRIC 15 (Vereinbarungen bei der Fertigstellung einer Immobilie)** tritt in der EU mit Wirkung zum 1. Januar 2010 in Kraft. Im vorliegenden Konzernabschluss der MAGNAT hat die betreffende Interpretation keine Auswirkung gehabt.

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 hat keinen Einfluss auf den vorliegenden Konzernabschluss der MAGNAT.

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. IFRIC 18 tritt für Übertragungen in Geltung, die am oder nach dem 1. Juli 2009 erfolgen. Die beiden Interpretationen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der MAGNAT.

Improvements to IFRS 2008 – Amendments to IFRS 5 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations

Bei der Bekanntmachung eines Plans zur Veräußerung einer Beteiligung an einem Tochterunternehmen mit Verlust der Beherrschung werden alle Vermögenswerte und Schulden „als zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, sofern die Kriterien gemäß IFRS 5.6 – 5.8 erfüllt sind. Die Vermögenswerte und Schulden werden in voller Höhe als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, unabhängig von dem Verbleib einer Minderheitsbeteiligung nach der Veräußerung. Die Änderung ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Allgemeine Angaben
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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.

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.

	von der EU verabschiedet	
	JA	NEIN
Änderungen des IFRIC 14 „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften“	x	
IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“	x	
IFRIC 19 „Ablösung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“	x	
Änderungen zu International Financial Reporting Standards (Improvements to IFRS 2010)	x	
IFRS 9 „Finanzinstrumente“		x
IAS 12 „Änderungen: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte“		x
IFRS 7 „Änderungen: Finanzinstrumente - Angaben“		x

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. Die Änderung wurde von der EU am 19. Juli 2010 verabschiedet und am 20. Juli 2010 veröffentlicht. Die Änderungen des IFRIC 14 werden keine Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse der MAGNAT haben.

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. Der überarbeitete Standard wurde von der EU am 19. Juli 2010 verabschiedet und am 20. Juli 2010 veröffentlicht. Die Auswirkungen der Änderungen in IAS 24, welche Einfluss auf die Anhangsangaben in zukünftigen Konzernabschlüssen der MAGNAT haben, werden derzeit untersucht.

IFRIC 19 „Ablösung 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. IFRIC 19 wurde am 23. Juli 2010 von der EU verabschiedet und am 24. Juli 2010 veröffentlicht. Die Interpretation IFRIC 19 könnte Einfluss auf die Bilanzierung zukünftiger derartiger Transaktionen haben.

Improvements to IFRS 2010

Im Rahmen des jährlichen „Improvements Project“ hat das IASB eine Vielzahl kleinerer materieller und redaktioneller Änderungen an verschiedenen Standards vorgenommen. Darin enthalten sind Änderungen in 10 Standards und einer Interpretation:

- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse
- IFRS 7, IAS 32 und IAS 39 entsprechend den Änderungen in IFRS 3
- IAS 21, IAS 38 und IAS 31 entsprechend IAS 27
- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der Internationalen Financial Reporting Standards
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses
- IAS 34 Zwischenberichterstattung
- IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme

Sofern ein Standard nicht explizit etwas anderes vorschreibt, sind die Regelungen entweder für alle nach dem 30. Juni 2010 oder für alle nach dem 31. Dezember 2010 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden. Die Änderungen wurden von der EU am 18. Februar 2011 verabschiedet und am 19. Februar 2011 veröffentlicht. Die Auswirkungen dieser Änderungen auf zukünftige Konzernabschlüsse der MAGNAT werden derzeit untersucht.

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 Ge-

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Allgemeine Angaben
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

schäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Der neue Standard IFRS 9 wird aus heutiger Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der MAGNAT haben.

IAS 12 „Änderungen: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte“

Die Änderung enthält eine teilweise Klarstellung zur Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen im Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40. Durch die Änderungen wird für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, die widerlegbare Vermutung eingeführt, dass die Realisierung des Buchwerts eines Vermögenswerts durch Veräußerung erfolgt. Bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist es oftmals schwierig, zu beurteilen, ob sich bestehende Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung umkehren. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen, retrospektiv anzuwenden. Die Auswirkungen dieser Änderungen auf zukünftige Konzernabschlüsse der MAGNAT werden derzeit untersucht.

IFRS 7 „Änderungen: Finanzinstrumente – Angaben“

Durch die Änderungen zu IFRS 7 wurden die Anhangsangaben bei der Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten erweitert. Es sind grundsätzliche Angaben auf übertragene, aber nicht (oder nicht vollständig) ausgebuchte finanzielle Vermögenswerte und über deren Beziehung zu den dabei neu entstandenen Verbindlichkeiten erforderlich. Sofern die übertragenen finanziellen Vermögenswerte auch vollständig ausgebucht wurden, sind in Zukunft detaillierte qualitative und quantitative Informationen zu etwaigen zurückbehaltenen bzw. im Rahmen der Transaktion übernommenen Rechten und Pflichten anzugeben. Die Änderungen sind für Berichtsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen. Die angesprochenen Änderungen werden aus heutiger Sicht keinen Einfluss auf die Anhangsangaben der MAGNAT haben.

IFRS 1 „Änderungen: ausgeprägte Hochinflation und Beseitigung fester Zeitpunkte“

Die Änderung gibt Anwendungsleitlinien, wie bei der Darstellung IFRS-konformer Abschlüsse vorzugehen ist, wenn ein Unternehmen für einige Zeit die IFRS-Vorschriften nicht einhalten konnte, weil seine funktionale Währung ausgeprägter Hochinflation unterlag. Danach ist es einem Unternehmen, das einer ausgeprägten Hochinflation unterlag, gestattet, seine Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten und diese Werte als die angenommenen Anschaffungskosten in der Eröffnungsbilanz zu verwenden. Eine weitere Änderung ersetzt die Verweise auf den festen Umstellungszeitpunkt „1. Januar 2004“ durch „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“. Die Änderungen sind zwingend in Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die angesprochenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der MAGNAT.

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.

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 gehaltene 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.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Allgemeine Angaben
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

VORRATSIMMOBILIEN

Schätzungen des Nettoveräußerungswertes der Vorratsimmobilien basieren auf den verlässlichsten substantiellen 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 5,75% bis 7,75% angesetzt, während mit einer Restnutzungsdauer zwischen 21 und 54 Jahren gerechnet wird. Im Vergleichswertverfahren wurde ein Marktabschlag von 5% bis 20% berücksichtigt. Der Buchwert der betroffenen Vorratsimmobilien beträgt TEUR 63.879.

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-LEASINGVERHÄLTNISSEN – 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. Eine wesentliche Schätzungsannahme betrifft die Bewertung der Einbringlichkeit von offenen Forderungen aus Leasingverträgen aus der gewerblichen Vermietung.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der Konzernobergesellschaft MAGNAT Real Estate AG 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
SQUADRA Management GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00%	31.08.2009	193
Ausland					
MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	75,00%	09.11.2006	19
MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00%	22.01.2007	9
MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	100,00%	15.05.2007	15
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 GmbH, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	100,00%	31.08.2009	23.077

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

Die GAIA Real Estate Investments S.A., Luxemburg, 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

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten ²⁾ TEUR
Ausland					
MAGNAT Real Estate UA III B.V., 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 B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	75,00% ¹⁾	15.05.2007	14
MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	75,00% ¹⁾	15.05.2007	14
MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	75,00% ¹⁾	15.05.2007	14
SC TEO Impex Consulting International 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. Schumannngasse 16 KG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	100,00% ⁴⁾	31.08.2009	0

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

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbs- zeitpunkt	Anschaffungs- kosten ²⁾ TEUR
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
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	gegründet	100,00% ⁴⁾	11.05.2010	1
MAGNAT Immobilien GmbH, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	gegründet	100,00% ⁴⁾	23.02.2011	35
MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	gegründet	100,00% ⁴⁾	05.05.2010	100
Kappatrade Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	erworben	75,00% ¹⁾	19.10.2010	0
Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	erworben	75,00% ¹⁾	19.10.2010	0

1) Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment I B.V., 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%.

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

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

Der Kreis der vollkonsolidierten Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr um folgende Gesellschaften erweitert:

in TEUR	Periodenüberschuss im Konzernabschluss
MAGNAT Immobilien GmbH, Wien, Österreich	-2
MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Kiew, Ukraine	-120
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG, Wien, Österreich	-80
Kappatrade Ltd., Kiew, Ukraine	-1.007
Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine	-614
MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	-1
MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	-1
MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	0

Da es sich bei den Gesellschaften im Wesentlichen um Gründungen bzw. um den Kauf von neu gegründeten Gesellschaften in Höhe des Wertes des Eigenkapitals handelt, entstand kein Geschäfts- oder Firmenwert. Aus diesem Grund ergibt sich eine Angabe gem. IFRS 3.70 nur teilweise.

Die in der nachstehenden Tabelle angeführten Gesellschaften wurden in früheren Geschäftsjahren aufgrund ihrer damaligen untergeordneten Bedeutung nicht vollkonsolidiert. Bedingt durch strukturelle Änderungen hat sich die Bedeutung dieser Gesellschaften verändert und sie werden daher vollkonsolidiert.

in TEUR	Erlöse	Periodenergebnis
MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	0	-3
MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	0	-1
MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	0	0

Die folgenden Gesellschaften wurden im Berichtszeitraum gegründet; das bei der Gründung bezahlte Entgelt entspricht zur Gänze den übernommenen Zahlungsmitteln:

— MAGNAT Immobilien GmbH, Wien, Österreich

— MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Kiew, Ukraine

— MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG, Wien, Österreich

Die Kappatrade Ltd., Kiew, Ukraine, und die Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine, wurden um den Wert des eingezahlten Eigenkapitals erworben, so dass die erworbenen Zahlungsmittel dem bezahlten Entgelt entsprachen.

Die Unternehmenserwerbe im Geschäftsjahr 2010/2011, die einzeln betrachtet unwesentlich sind, lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge	Buchwerte der übernommenen Unternehmen
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0
	0	0
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1	1
Zahlungsmittel	85	85
	86	86
Summe Vermögenswerte	86	86

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

KonzernanhangKonsolidierungskreis und
KonsolidierungsmethodenVersicherung
der gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

in TEUR	Zum Erwerbszeit- punkt angesetzte Beträge	Buchwerte der übernommenen Unternehmen
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital gesamt	86	86
Schulden		
Rückstellungen	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	0
Finanzschulden	0	0
	0	0
Summe Schulden und Eigenkapital	86	86

Im Geschäftsjahr sind die folgenden Gesellschaften auf die Konzernmutter MAGNAT Real Estate AG verschmolzen worden:

in TEUR	Zeitpunkt der Verschmelzung
Altira ImmoFinanz GmbH, Frankfurt am Main	01.04.2010
MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main	30.09.2010

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

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 nicht beherrschende Anteile 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.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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 bewerteter 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 10.531; Vorjahr: TEUR 8.431, davon in nicht beherrschenden Anteilen TEUR 1.065; Vorjahr: TEUR 1.041). Diese beinhalten in Höhe von TEUR 1.403 (davon in nicht beherrschenden Anteilen 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 den Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand Oktober 2010, aufgestellt.

Die Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dieses angegeben. Durch die Rundung 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 Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet (IAS 40).

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 28.735 (Vorjahr: TEUR 28.702).

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 Eventualverbindlichkeiten 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 vierten Quartal auf Basis der Dreivierteljahreszahlen 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 Unit (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 Planungsphase (bis zum Jahr 2015) und einer darauf basierenden Ewigen Rente (Wertbeitrag nach Ablauf des Planungszeitraumes) abgebildet werden. Es wurde ein Kapitalisierungszinssatz von 8,00% verwendet, wobei für die Ewige Rente eine Wachstumsrate von 1,00% angesetzt wurde. Die genannten Faktoren stellen wesentliche Annahmen des Managements bei der Erstellung der Planrechnungen dar. Die Umsatzerlöse aus dem Asset Management wurden detailliert auf Basis von Projekten der Investoren für die Jahre 2011 bis 2015 geplant. Als Ertrag aus der Abwicklung von Bauherrenmodellen wurde auf Basis von Erfahrungswerten aus bereits abgewickelten Bauher-

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

renmodellen angesetzt. Die Personalkosten bzw. die Sonstigen Kosten wurden für die ersten beiden Jahre des Planungszeitraumes detailliert geplant und danach einer Hochrechnung unterworfen. Diese Annahmen und die daraus resultierenden Ergebnisse basieren teilweise auf Erfahrungswerten (Sonstige Kosten und Personalkosten) bzw. auf den Investitionsvorhaben der Investoren (Umsatzerlöse und Personalkosten).

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte beinhalten erworbene Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte, die entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren linear abgeschrieben werden.

Sachanlagen

Sämtliche Sachanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten 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. 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 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. 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.

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 Krediten 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.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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 gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechenkonditionen 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 oder 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 assoziiertes Unternehmen oder 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 gehaltene 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. Eine Zuordnung für die Unterscheidung in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden, bereitet keine Schwierigkeiten im Rahmen der Abschlüsse der GAIA Real Estate Investments S.A. und SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA. Bei diesen beiden zuvor genannten at equity bewerteten Unternehmen werden im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen gehaltene Immobilien als Finanzinvestition eingestuft und bilanziert.

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 Buchwert 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.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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 Vermögenswertes 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 (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 Konzern-Bilanz unter Forderungen bzw. Schulden erfasst.

Zahlungsmittel

Zahlungsmittel beinhalten Barmittel sowie Sichteinlagen und sind zum Nennbetrag bilanziert. Zahlungsmittel in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden nach der erstmaligen Erfassung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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, werden 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.

Nicht beherrschende Anteile

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 nicht beherrschenden Anteile zum Bilanzstichtag des Vorjahres und dem nicht beherrschenden Anteil 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, wird nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur dann vorgenommen, 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. Die Buchwerte der unter den Vorratsimmobilien bilanzierten Wohnimmobilien betragen TEUR 34.635 (Vorjahr: TEUR 34.505). In der Berichtsperiode wurde ein Betrag von TEUR 3.639 (Vorjahr: TEUR 3.585) als Nettomieten und ein Betrag von TEUR 2.197 (Vorjahr: TEUR 1.932) als Erlöse aus Mietnebenkosten erzielt. Die betreffenden Entgelte sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Einnahmen aus der Vermietung ausgewiesen und werden periodengerecht gemäß den Bestimmungen der zugrundeliegenden Mietverträge als Umsatzerlöse erfasst.

c) Konzern als Leasingnehmer

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

Ertragsrealisierung

Die Umsatzerlöse umfassen Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, Erlöse aus Asset Management-Leistungen, Nettomieten sowie Mietnebenkosten. Nettomieten und Mietnebenkosten werden 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.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Erläuterung zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Nettomieten	4.518	4.468
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.434	2.151
	6.952	6.619

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 zur Erzielung von Mieterträgen betragen im Berichtsjahr TEUR 3.917 (Vorjahr: TEUR 4.206). Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.434 (Vorjahr: TEUR 2.151) sind umlagefähig und können an Mieter weitergegeben werden. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.483 (Vorjahr: TEUR 2.055) sind nicht umlagefähig.

3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Der Konzern hat im Berichtszeitraum Anteile von in Österreich gelegenen Immobilien veräußert. Die Erlöse betragen TEUR 6.047 und die Aufwendungen zur Veräußerung dieser Immobilien lagen bei TEUR 3.743. Zum Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien trugen die folgenden Tochterunternehmen bei: R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG, R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG sowie die R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG.

4. Ergebnis aus dem Asset Management

Der Konzern hat im Berichtszeitraum Erlöse aus dem Asset Management von Immobilien für Dritte in Höhe von TEUR 1.255 (Vorjahr: 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 1.738 (Vorjahr: TEUR 515). Das Ergebnis aus dem Asset Management umfasste im Vorjahr 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 -11.168; Vorjahr: TEUR -5.768) beinhaltet vor allem das Ergebnis der GAIA Real Estate Investments S.A., Luxemburg (TEUR -1.357; Vorjahr: TEUR 1.470), der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. (TEUR -2.520; Vorjahr: TEUR 0) sowie der Russian Land AG (TEUR -969; Vorjahr: TEUR 188). Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen beinhaltet Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.611 (Vorjahr: TEUR 5.931) auf den Wert der OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern, sowie in Höhe von TEUR 3.406 auf den Wert der JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH. Der erzielbare Betrag, der diesen Wertminderungen zugrundegelegt wurde, ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten und dem Nutzungswert. Die Wertminderung der OXELTON ENTERPRISES Limited resultiert aus dem Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten. Für die Ermittlung des Zeitwertes wurde ein Bewertungsgutachten des Projektes Peremogi, das in einer Tochtergesellschaft der OXELTON ENTERPRISES Limited liegt, herangezogen. Die Einschätzung des Marktwertes dieses 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 12,0% in Ansatz gebracht. Bei der JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH kam der berichtigte Zeitwert zum Tragen.

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 1.460 bzw. TEUR 268 nicht erfasst; wovon aus der laufenden Periode anteilige Verluste in Höhe von TEUR 1.460 (R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.) und TEUR 7 (Irao MAGNAT 28/2 LLC) enthalten waren. Bei beiden Unternehmen übersteigt der Anteil der Verluste den Wert der Beteiligung und es werden daher keine weiteren Verlustanteile erfasst.

6. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.630	0
Schließungsgarantierlöse (Bauherrenmodelle)	1.413	790
Erträge aus Weiterbelastungen	982	352
Vermittlungsprovisionen	325	248
Zuschreibung Immobilien	130	0
Geschäftsführungsvergütung	117	64
Sonstige Erträge aus der Vermietung	86	316
Versicherungsentschädigungen	76	8
Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen	51	43
Erlöse aus Immobilienprojekten	0	912
Übrige	206	72
	5.016	2.805

7. Allgemeine Verwaltungskosten

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Aufwendungen für Asset Management	3.847	1.758
Rechts- und Beratungskosten	1.804	1.269
Werbe- und Reisekosten	827	142
Personalkosten	495	0
Management Fees	233	523
Vergütung des Aufsichtsrates	110	88
Aufwendungen für Geschäftsführung	100	643
Geschäftsführungsvergütung MAGNAT Management GmbH	0	210
Sonstige	49	0
	7.465	4.633

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.879	1.975
Abschreibungen Vorratsimmobilien	1.834	1.435
Nicht abziehbare Vorsteuer	490	565
Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen	216	185
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung	56	80
Wertminderungen Geschäfts- und Firmenwerte	52	106
Kosten der Finanzierung und Abgaben	18	99
Vermittlungsprovision	0	89
Sonstige	593	463
	7.138	4.997

9. Finanzergebnis

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Finanzerträge	3.452	1.639
Finanzaufwendungen	-2.613	-5.205
	839	-3.566

Die Finanzerträge resultieren insbesondere aus den Erträgen von gegebenen Darlehen an at equity bewertete Unternehmen. Darin enthalten ist vor allem die anteilige Aufholung der Wertberichtigung von Darlehen gegenüber der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. in Höhe von TEUR 2.072.

Die Finanzaufwendungen beinhalten den aus der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und Sonstigen. Es wird verwiesen auf I.1. Die Finanzaufwendungen im Vorjahr beinhalteten Wertberichtigungen auf Darlehen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 2.173.

10. Ertragsteuern

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Laufende Ertragsteuern	171	332
Latente Ertragsteuern	-38	112
	133	444

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

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

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Inland	-25	187
Ausland	158	257
	133	444

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Erläuterung zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Zum Bilanzstichtag bestehen bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 23.817 (Vorjahr: TEUR 17.759). 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 29 (Vorjahr: TEUR 33). 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% (Vorjahr 31,93%) dargestellt. Der Konzernsteuersatz von 31,93% beinhaltet den ab 1. Januar 2008 gültigen Körperschaftsteuersatz von 15%, 5,5% Solidaritätszuschlag und 16,1% Gewerbesteuerersatz. Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Gesellschaften wird der Steuersatz von 31,93% zugrunde gelegt. Bei den ausländischen Gesellschaften wurden für die Berechnung der latenten Steuern die jeweils länderspezifischen Steuersätze verwendet.

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Ergebnis vor Steuern	-15.059	-13.542
Erwarteter Steueraufwand	-4.808	-4.324
Steuersatzunterschiede bei Auslandstöchtern	-174	-114
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	3.607	3.113
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	-662	-503
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden	2.044	2.065
Sonstige	126	207
Effektive Ertragsteuern (originäre + latente Steuern)	133	444

Die steuerfreien Einnahmen (Steuereffekt: TEUR 662) resultieren aus der Aufholung der Wertberichtigung zu Darlehen in Höhe von TEUR 2.072. Diese Erträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis enthalten. Es bestehen Verluste, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, in Höhe von TEUR 6.402. Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben in Höhe von TEUR 11.296 beträgt TEUR 3.607 und resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen.

Ausschüttungen der MAGNAT Real Estate AG an die Aktionäre wirken sich weder körperschaft- noch gewerbesteuerlich bei der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft schuldet jedoch grundsätzlich eine deutsche Kapitalertragsteuer 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 einkommen- 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 nicht beherrschende Gesellschafter

Das Ergebnis der nicht beherrschenden Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR -1.909 (Vorjahr: TEUR -2.770) entfällt im Wesentlichen auf die Anteile anderer Gesellschafter an der MAGNAT Investment I B.V., 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.

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenverlust (TEUR)	-13.284	-11.216
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	13.889.651	8.329.329
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,96	-1,35
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,96	-1,35

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

14. Personalaufwand

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Gehälter	2.084	1.150
Gesetzliche Sozialaufwendungen	408	170
	2.492	1.320

15. Planmäßige Abschreibungen

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
auf Sonstige immaterielle Vermögenswerte	11	8
auf Sachanlagen	31	30
	42	38

E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Langfristige Vermögenswerte

1.1 Immaterielle Vermögenswerte

1.1.1 GESCHÄFTS- ODER FIRKENWERT

Darin enthalten sind die im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ermittelten Geschäfts- oder Firmenwerte der Tochtergesellschaften der MAGNAT Investment I B.V. sowie der MAGNAT AM GmbH wie auch der Tochtergesellschaften dieser Gesellschaften.

in TEUR	2010/2011	2009/2010
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	29.318	891
Zugänge	85	28.427
Abgänge	0	0
Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	29.403	29.318
Kumulierte Wertminderungen	668	616
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	28.735	28.702

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Kumulierte Wertminderungen	668	616

in TEUR	2010/2011	2009/2010
Zuführungen zu Wertminderungen	52	106

Die Beträge der Wertminderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen. Die Veränderung der Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte resultiert im Berichtszeitraum aus Zugängen und Wertminderungen. Die Wertminderungen resultieren im Wesentlichen daraus, dass der betreffende Geschäfts- oder Firmenwert keine Deckung im Wert der Marktwertgutachten gefunden hat.

Der der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Asset Management zugeordnete Goodwill beträgt per 31. März 2011 TEUR 27.821 (Vorjahr: TEUR 27.821).

1.1.2 SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

in TEUR	2010/2011
Anschaffungswerte per 31.03.2010	26
Kumulierte Abschreibungen bis zum 31.03.2010	8
Buchwerte per 31.03.2010	18
Währungsumrechnung	0
Zugänge	19
Abgänge	0
Abschreibungen	11
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	26
Anschaffungswerte per 31.03.2011	45
Kumulierte Abschreibungen bis zum 31.03.2011	19
Buchwerte per 31.03.2011	26

Im Vorjahr sind bei Software und sonstigen immaterielle Vermögenswerte als Zugänge aus Unternehmenserwerben in Höhe von TEUR 16 zu verzeichnen gewesen.

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	2010/2011	2009/2010
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	133	44
Kumulierte Abschreibungen bis zum 01.04. des Geschäftsjahres	34	5
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	99	39
Währungsumrechnung	0	0
Zugänge	33	90
Abgänge	2	0
Abschreibungen	31	30
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	99	99
Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	164	133
Kumulierte Abschreibungen bis zum 31.03. des Geschäftsjahres	65	34
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	99	99

1.3 Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 29.471; Vorjahr: TEUR 49.030) beinhalten die Anteile an assoziierten Unternehmen (TEUR 5.042; Vorjahr: TEUR 10.275) und an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 24.429, Vorjahr: TEUR 38.755).

1.3.1 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2011	Bilanzwert zum 31.03.2010
Gesellschaft		
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	3.392	3.858
Russian Land AG	1.650	2.619
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	0	3.798
Gesamt	5.042	10.275

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Erläuterung zur Konzern-Bilanz
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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

in TEUR	Ergebnis zum 31.03.2011	Ergebnis zum 31.03.2010
Gesellschaft		
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	-466	-380
Russian Land AG	-969	188
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	-552	-29
Gesamt	-1.987	-221

Im Berichtszeitraum wurde eine Wertminderung für die JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 3.406 (Vorjahr: 0) erfasst. Die MAGNAT verfügt über ein Ausstiegsrecht aus dieser Gesellschaft mit einem Volumen von EUR 6,5 Mio. Von diesem Recht wurde nach Ende des Geschäftsjahres Gebrauch gemacht. Im Hinblick auf die in die Öffentlichkeit gelangte Diskussion um die Zahlungsunfähigkeit des bisherigen Partners wurde eine Wertminderung für den betreffenden at equity bewerteten Anteil erfasst (unabhängig von der Tatsache, dass alle rechtlichen Mittel zur Befriedigung der Forderungen ausgeschöpft werden).

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

Zusammenfassende Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen:

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Aggregierte Vermögenswerte	55.086	55.797
Aggregierte Schulden	21.293	15.005
Aggregierte Erlöse	1.186	1.997
Aggregierte Periodenergebnisse	-7.492	-2.005

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 Geschäftsjahr der MAGNAT Real Estate AG abgestellt werden. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses werden für die Gesellschaften Zwischenabschlüsse erstellt.

1.3.2 ANTEILE AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

in TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2011	Bilanzwert zum 31.03.2010
Gesellschaft		
OXELTON ENTERPRISES Limited	11.407	13.272
GAIA Real Estate Investments S.A.	11.580	23.980
MAGNAT Investment II B.V.	1.442	1.503
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	0	0
Gesamt	24.429	38.755

Bei der GAIA Real Estate Investments S.A. wurde eine Kapitalherabsetzung in Höhe von TEUR 9.197 durchgeführt. Die daraus resultierende Forderung wurde mit Verbindlichkeiten (Darlehen) der MAGNAT gegenüber der GAIA Real Estate Investments S.A. aufgerechnet.

Die MAGNAT hält 50% an der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. Das zugrundeliegende Projekt liegt im Zentrum von Katy Wroclawskie. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohnungen und Gewerbeflächen in drei Baustufen mit in Summe rund 77.700 m² Wohnnutzfläche. Von den drei Bauabschnitten wurden zwei bereits beendet.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Erläuterung zur Konzern-Bilanz
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

An der Irao MAGNAT 28/2 LLC ist die MAGNAT mit 50% beteiligt. Gemeinsam mit einem lokalen Partner wurde ein Gebäude mit Appartments, einem Penthouse und Gewerbeeinheiten errichtet. Inzwischen sind alle Einheiten bis auf das Penthouse und zwei Gewerbeeinheiten verkauft.

Der Beteiligungsanteil der MAGNAT an der MAGNAT Investment II B.V. beträgt 50%. Unter der MAGNAT Investment II B.V. hängen unterschiedliche Projekte. Bei dem Projekt Chmelnitzky handelt es sich um ein Großmarktzentrum, gelegen an einer Hauptverkehrsachse im Stadtrandbereich der ukrainischen Stadt Chmelnitzky. Bei dem Projekt Vitaly handelt es sich um eine Liegenschaft, die für die Bebauung mit Häusern vorgesehen ist. Das Projekt war zum Zeitpunkt der Investition durch die MAGNAT bereits baugenehmigt. Von den realisierten sechzehn Häuser, wurden bis dato fünf verkauft.

Die MAGNAT ist an der GAIA Real Estate Investments S.A. zu 33,33% beteiligt. Die MAGNAT hatte ursprünglich in einem Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer) und Immoeast AG einen der umfangreichsten Immobilienbestände der türkischen Bank Yapı KrediBankası A.S. („YKB“), bestehend aus insgesamt rund 400 Einzeltiteln auf Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit regionalem Schwerpunkt im Großraum Istanbul, erworben. Die Entwicklung und Verwertung der einzelnen Objekte verlief insgesamt erfreulich.

Die MAGNAT hält 60% an der OXELTON ENTERPRISES Limited. Das zugrundeliegende Projekt umfasst das Baurecht auf einer entsprechenden Liegenschaft in Kiew mit bestehender Baugenehmigung für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses.

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

in TEUR	Ergebnis zum 31.03.2011	Ergebnis zum 31.03.2010
Gesellschaft		
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	-2.520	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC	-14	-48
MAGNAT Investment II B.V.	-6	-805
GAIA Real Estate Investments S.A.	-1.357	1.871
OXELTON ENTERPRISES Limited	-266	-233
Gesamt	-4.163	785

Im Berichtszeitraum wurde eine Wertminderung bei der OXELTON ENTERPRISES Limited in Höhe von TEUR 1.611 (Vorjahr: 5.931) erfasst (siehe D.5).

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

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Aggregierte langfristige Vermögenswerte	5.762	14.309
Aggregierte kurzfristige Vermögenswerte	38.611	33.540
Aggregierte langfristige Schulden	7.135	8.763
Aggregierte kurzfristige Schulden	23.016	14.414
Aggregierte Erträge	17.423	34.006
Aggregierte Aufwendungen	-20.737	-35.612

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 119. Die Wertminderung in Höhe von TEUR 6 wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Finanzaufwendungen erfasst.

1.5 Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 3.948 (Vorjahr: TEUR 6.545) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Polen, (TEUR 3.925; Vorjahr: TEUR 3.328). Der Vorjahreswert beinhaltet ein Darlehen nebst aufgelaufener Zinsen an die OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern, mit TEUR 2.356. 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% 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 Vorjahr war das Darlehen anteilig mit einem Betrag in Höhe von TEUR 3.143 wertberichtigt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es zu einer Aufholung der anteiligen Wertberichtigung aus Vorperioden in Höhe von TEUR 2.072. Diese Wertaufholung ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Finanzerträge enthalten. Der verbleibende kumulierte Wert der Wertberichtigung basiert im Wesentlichen darauf, dass das getätigte Gesamtinvestment keine Deckung im Marktwert des Projektes findet.

1.6 Sonstige Ausleihungen

Der wesentliche Teil der sonstigen Ausleihungen ist Ende des Jahres 2021 fällig und besteht aus dem anteiligen Verkauf einer Liegenschaft, die in der R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG gehalten wurde.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Erläuterung zur Konzern-Bilanz
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

2. Kurzfristige Vermögenswerte

2.1. Vorratsimmobilien

Die ausgewiesenen Vorratsimmobilien betreffen in Höhe von TEUR 66.372 (Vorjahr: TEUR 63.666) unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Berichtszeitraum wurden Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.834 (Vorjahr: TEUR 1.435) vorgenommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen werden. Wertaufholungen wurden im Berichtsjahr in der Höhe von TEUR 130 vorgenommen; dieser Betrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, die ausgewiesenen Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 66.372 innerhalb von zwölf Monaten durch Verwertung zu realisieren. Im Berichtszeitraum wurden aufgrund von Veräußerungen Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 3.743 als Aufwand erfasst.

Die Vorratsimmobilien wurden zum niedrigeren Wert von Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert (Nettoveräußerungswert) angesetzt. Die Wertminderungen bzw. die Wertaufholungen basieren auf den Ergebnissen der zugrundeliegenden Marktwertgutachten. Von den Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.834 entfällt ein Großteil auf ukrainische Liegenschaften. Der ukrainische Immobiliensektor steckt noch immer in der Krise; dies hat auch Auswirkungen auf die Marktwerte der betreffenden Liegenschaften.

Folgende Vorratsimmobilien wurden als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet:

in TEUR	Buchwert 31.03.2011	Buchwert 31.03.2010	Liegenschaft
Gesellschaft			
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	6.160	6.258	Arbeitsamt Worms, Arbeitsamt Parchim, Arbeitsamt Schwerin, Halle
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	24.936	24.936	Eberswalde
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3.059	3.059	Rostock
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	6.640	6.510	Saalfeld
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	5.680	5.680	Delitzsch
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG	0	1.081	Wien, Österreich
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG	1.358	0	Wien, Österreich
R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG	414	1.760	Wien, Österreich
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	661	1.971	Wr. Neustadt, Österreich
	48.908	51.255	

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Kaufpreisforderungen	1.934	7.482
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	2.260	2.593
Forderungen gegenüber Atypisch Stillen Beteiligten	2.309	2.302
Verwalterkonten	506	523
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuer	517	376
Sonstige	976	945
	8.502	14.221

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig fällig. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.402 (Vorjahr: TEUR 2.225) berücksichtigt, deren Entwicklung wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Des Weiteren 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 sind Forderungen aus dem anteiligen Verkauf der Liegenschaft R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG enthalten. In dem Vorjahreswert waren enthalten die Forderungen aus der in Vorperioden erfolgten Veräußerung der Projektgesellschaften R-QUADRAT UA Alpha Ltd., Kiew, Ukraine (Projekt Alexander) und R-QUADRAT UA Beta Ltd., Kiew, Ukraine (Projekt Koncha Zaspá).

in TEUR	2010/2011	2009/2010
Stand zum Beginn des Geschäftsjahres	2.225	170
aus Unternehmenserwerben	0	104
Wertberichtigungen	1.117	1.975
Realisierung von Wertberichtigungen	1.938	0
Auflösung von Wertberichtigungen	2	24
	1.402	2.225

Im Vorjahr wurden Wertberichtigungen im Rahmen von Kaufpreisforderungen 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
Erläuterung zur Konzern-Bilanz
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen eine Forderung gegenüber der OXELTON ENTERPRISES Limited in Höhe von TEUR 2.598. Der Rückzahlungszeitpunkt bezüglich dieser Forderung orientiert sich am Eintritt bestimmter zukünftiger Bedingungen. Die Forderung ist spätestens am 31. Dezember 2011 zurückzuzahlen. Im Vorjahr waren im Wesentlichen enthalten kurzfristige Finanzforderungen gegen R-QUADRAT Capital Beta GmbH in Höhe von TEUR 2.475.

Wesentliche Überfälligkeiten liegen nicht vor. Es wurden im Berichtsjahr Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 3.728 (Vorjahr: TEUR 0) berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten.

2.4 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 5.320 (Vorjahr: TEUR 8.822) 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.

Die Aktionäre haben keinen Anspruch auf Verbriefung der Aktien, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Anzahl der ausgegebenen auf Inhaber lautenden Stückaktien	13.894.651	13.894.651
davon voll einbezahlt	13.894.651	13.894.651

Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 28. Oktober 2014 durch Ausgabe von bis zu Stück 6.947.325 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 insgesamt EUR 6.947.325 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, ein Ausschluss des Bezugsrechts in definierten Fällen ist möglich.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 6.947.325, eingeteilt in bis zu 6.947.325 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von je EUR 1,00, 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 diesbezüglichen Beschlussfassungen der Hauptversammlung vom 30. August 2007 begeben werden.

Die Gesellschaft ist ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2014 bis zu insgesamt 10% 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% 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. Die sonstigen Rücklagen umfassen im Wesentlichen die Währungsumrechnungsrücklage.

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	31.03.2011	31.03.2010
At Equity bewertete Unternehmen	181	203
Verlustvorträge	727	552
Aktive latente Steuern	908	755
At Equity bewertete Unternehmen	106	158
Vorratsimmobilien	892	703
Sonstige	18	71
Passive latente Steuern	1.016	932

Hinsichtlich TEUR 727 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	31.03.2011	31.03.2010
At Equity bewertete Unternehmen	181	203
Aktive latente Steuern	181	203
At Equity bewertete Unternehmen	106	158
Vorratsimmobilien	165	151
Sonstige	18	71
Passive latente Steuern	289	380

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Erläuterung zur Konzern-Bilanz
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

4.2 Langfristige Finanzschulden

Die langfristigen Finanzschulden beinhalten in Höhe von TEUR 34.222 (Vorjahr: TEUR 37.588) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sowie Darlehen von Atypisch Stillen Beteiligten in Höhe von TEUR 483 (Vorjahr: TEUR 483). In dieser Position zusätzlich enthalten sind die Verbindlichkeit aus einem Mezzanin Darlehen in Höhe von TEUR 4.251 (Vorjahr: TEUR 3.586). Im Vorjahr waren in Höhe von TEUR 4.141 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen (Nominal TEUR 3.500) enthalten.

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

	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2011 TEUR	31.03.2010 TEUR
Langfristiger Anteil aus Darlehen				
Mezzanin Darlehen	12,00	06.07.2014	4.251	3.586
Darlehen R-QUADRAT Capital Gamma GmbH für MAGNAT Real Estate AG	11,00	30.04.2011	0	4.141
Darlehen GAIA Real Estate Investments S.A. für MAGNAT Real Estate AG	3M-EURIBOR + 2,50	12.11.2011 bzw. 28.04.2012	0	1.695
Darlehen GAIA Real Estate Investments S.A. für MAGNAT RE AG	3M-EURIBOR + 1,00	27.05.2012	193	0
DKB Annuitätendarlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57	30.06.2014	3.436	3.538
DKB Vario-Kredit für 2. MAGNAT Immobilienges. mbH	6M-EURIBOR + 1,00	30.03.2013	19.121	19.538
DKB Roll-over-Kredit für 3. MAGNAT Immobilienges. mbH	3M-EURIBOR + 1,10	30.03.2013	2.209	2.256
DKB Annuitätendarlehen für 4. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57	30.06.2014	4.862	5.006
DKB Annuitätendarlehen für 5. MAGNAT Immobilienges. mbHn	4,57	30.06.2014	3.752	3.863
Kredit für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	Durchschnitt aus Sekundärmarktrendite „Bund“ + 1,5 und 3M-EURIBOR + 1,5	01.04.2022	362	1.729
Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	4,9	30.06.2022	40	136
Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	4,9	30.06.2022	18	65
Revolvierend ausnutzbarer Kredit für R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG	3M-EURIBOR + 1,75	31.01.2013	423	1.458
Darlehen Atypisch Stille Beteiligte für MAGNAT Capital Markets GmbH	unverzinst	31.12.2022	483	483
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	unverzinst	Aug. 2013 bis Feb. 2014	98	0
			39.248	47.494

Von den langfristigen Finanzschulden sind TEUR 38.474 (Vorjahr: 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 11.407).

5. Kurzfristige Schulden

5.1 Rückstellungen

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Abschluss- und Prüfungskosten	430	437
Ausstehende Rechnungen	396	142
Sonstige	357	67
Rechts- und Beratungskosten	345	200
Personalkosten	129	166
Vergütung des Aufsichtsrates	64	49
Wertgutachten	39	45
Kaufpreisanpassung	0	1.630
	1.760	2.736

in TEUR	31.03.2010	Inanspruch- nahme	Auf- lösung	Zu- führungen	31.03.2011
Abschluss- und Prüfungskosten	437	385	29	407	430
Ausstehende Rechnungen	142	126	5	385	396
Sonstige	67	48	0	338	357
Rechts- und Beratungskosten	200	33	67	245	345
Personalkosten	166	118	15	96	129
Vergütung des Aufsichtsrates	49	44	0	59	64
Wertgutachten	45	45	0	39	39
Kaufpreisanpassungen	1.630	0	1.630	0	0
	2.736	799	1.746	1.569	1.760

5.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.726	654
Verbindlichkeiten aus Passiver Rechnungsabgrenzung	133	139
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	103	126
Verbindlichkeiten gegenüber Verwalter	17	97
Verbindlichkeiten aus Abgaben	0	317
Übrige	347	356
	2.326	1.689

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.726 (Vorjahr: TEUR 654) 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 225 (Vorjahr: TEUR 846) betreffen die Gewerbesteuer (TEUR 2; Vorjahr: TEUR 39), die Körperschaftsteuer (TEUR 13; Vorjahr: TEUR 523) und die Kapitalertragsteuer (TEUR 210, Vorjahr: TEUR 284).

5.4 Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 2.093 (Vorjahr: TEUR 2.243), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bzw. gegenüber at cost bewerteten Beteiligungen sowie Sonstige in Höhe von TEUR 9.053 (Vorjahr: TEUR 9.747) zusammen. Von dem Betrag TEUR 9.053 (Vorjahr: TEUR 9.747) entfallen TEUR 5.666 (Vorjahr: TEUR 4.879) auf Darlehen.

Von der Gesamtsumme in Höhe von TEUR 11.146 (Vorjahr: TEUR 11.990) entfallen TEUR 2.093 (Vorjahr: TEUR 2.243) auf kurzfristige Darlehen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 7) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen sind kurzfristig und betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern.

In den kurzfristigen Finanzschulden sind TEUR 1.769 (Vorjahr: TEUR 2.326) enthalten, die Dividendenverbindlichkeiten der MAGNAT Asset Management GmbH gegenüber den vormaligen Gesellschaftern betreffen.

	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2011 TEUR	31.03.2010 TEUR
Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten				
Zinsverbindlichkeiten für lang- und kurzfristige Darlehen	n/a	n/a	5	7
Tilgung DKB Darlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57%	01.04.2011 bis 31.03.2012	102	97
Tilgung DKB Darlehen für 2. MAGNAT Immobilienges. mbH	6M-EURIBOR + 1,00%	30.09.2011 bzw. 30.03.2012	416	416
Tilgung DKB Darlehen für 3. MAGNAT Immobilienges. mbH	3M-EURIBOR + 1,10%	05.06.2011 bzw. 05.12.2011	47	47
Tilgung DKB Darlehen für 4. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57%	01.04.2011 bis 31.03.2012	144	138
Tilgung DKB Darlehen für 5. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57%	01.04.2011 bis 31.03.2012	112	106
Tilgung Kredit für MAGNAT AM AG	1,13%	31.05.2010	0	502
Tilgung Kredit für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG	2,38%	30.06.2010	0	905
Tilgung Darlehen für MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG	3M-EURIBOR + 1,50%	31.03.2012	957	0
Tilgung Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	4,9%	30.06.2011 bzw. 31.12.2011	4	25
Terminkredit für MAGNAT Real Estate AG	2,67%	21.09.2011	300	0
Verbindlichkeit Kontokorrentkonto 4. MAGNAT Immobilienges. mbH	n/a	n/a	6	0
			2.093	2.243

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Erläuterung zur Konzern-Bilanz
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2011 TEUR	31.03.2010 TEUR
Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Diverse				
Darlehen R-QUADRAT Capital Gamma GmbH für MAGNAT Real Estate AG	11,00%	17.05.2011 bzw. 31.12.2011 bzw. 31.03.2012	4.603	0
Darlehen für MAGNAT Investment I B.V.	6,00%	31.03.2012	1.063	0
Mezzanin Darlehen	12,00%	06.07.2010 bzw. 30.09.2010	0	4.100
Darlehen R-QUADRAT Capital Gamma GmbH für MAGNAT Asset Management GmbH	11,00%	21.04.2010	0	367
Darlehen R-QUADRAT Capital Gamma GmbH für MAGNAT Capital Markets GmbH	11,00%	20.04.2010	0	200
Darlehen R-QUADRAT Capital Gamma GmbH für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumann-gasse 16 KG	11,00%	20.04.2010	0	212
			5.666	4.879

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

6. Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Am Bilanzstichtag bestanden Leasingverhältnisse für Fahrzeuge; aus diesem Vertragsverhältnis resultieren zukünftige Mindestleasingzahlungen von TEUR 32 (bis zu einem Jahr) und TEUR 56 für den Zeitraum zwischen ein und fünf Jahren. Zudem bestand ein Leasingverhältnis für Büroräumlichkeiten, aus dem zukünftige Mindestleasingzahlungen von TEUR 142 (bis zu einem Jahr) und TEUR 569 (zwischen ein und fünf Jahren) resultieren. In der Berichtsperiode wurden die folgenden Beträge als Aufwand aus Leasingverhältnissen erfasst:

in TEUR	01.04.2010 bis 31.03.2011	01.04.2009 bis 31.03.2010
Fahrzeuge	9	7
Büroräumlichkeiten	131	0

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 Dezember 2011. Der Mieter hat zwei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils fünf Jahren. Bei dem zum Arbeitsamt Parchim bestehenden Anbau besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende November 2011.

Beim Objekt „Arbeitsamt Worms“ besteht ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende.

Beim Objekt Delitzsch bestehen für die einzelnen Mieter unkündbare Restmietlaufzeiten mit unterschiedlichen Restlaufzeiten. Ein wesentlicher Teil der Mietverträge läuft dabei bis Mitte 2013. 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	31.03.2011	31.03.2010
bis 1 Jahr	674	749
1 bis 5 Jahre	1.220	936
Über 5 Jahre	766	126
	2.660	1.811

Im Berichtszeitraum wurden die folgenden Beträge als Ertrag aus Leasingverhältnissen erfasst:

in TEUR	01.04.2010 - 31.03.2011	01.04.2009 - 31.03.2010
Einnahmen aus der Vermietung	879	883

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 117 (Vorjahr: TEUR 305) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 1.133 (Vorjahr: TEUR 1.162). Die erhaltenen und gezahlten Zinsen können wie folgt aufgeteilt werden:

Erhaltene Zinsen (in TEUR)	31.03.2011	31.03.2010
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	102	128
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	15	177
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
117	305	305
Gezahlte Zinsen (in TEUR)	31.03.2011	31.03.2010
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	7	13
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.126	1.149
1.133	1.162	1.162

Der Cashflow aus Ertragsteuern führte zu einem Mittelabfluss im Bereich der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von TEUR 135 (Vorjahr: Mittelzufluss TEUR 259).

Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergibt sich in Höhe von insgesamt TEUR -3.497. Die Vorratsimmobilien weisen eine Veränderung von TEUR 2.372 aus. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen zeigen eine Veränderung von TEUR -1.842, die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind mit einer Veränderung von TEUR -2.726 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 -364 (saldiert). Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betragen TEUR 14.177. 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 33 (Vorjahr: TEUR 259).

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Der Mittelabfluss beträgt, bezogen auf die at equity bewerteten Unternehmen und sonstigen Beteiligungen, insgesamt TEUR 132. Aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen resultierten Auszahlungen in Höhe von TEUR 673, aus Investitionen in das Sachanlagevermögen Auszahlungen in Höhe von TEUR 47. Dieser Mittelabfluss wird kompensiert durch den Zufluss aus Darlehen aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 866.

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 15 ist geprägt von der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 10.199 und der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 10.214.

Zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus Wertberichtigungen (TEUR 4.375), dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen (TEUR 11.168), aus Währungsumrechnung (TEUR 111), aus Ertragsteuern (TEUR 35) und der Auflösung von Rückstellungen (TEUR -1.630).

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 5,320 (Vorjahr: TEUR 8.822). Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Erläuterung zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

G. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

1. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 1. April 2010 bis 31. März 2011

Die Kapitalrücklage stellt den Betrag dar, der bei der Ausgabe von Aktien über den rechnerischen Wert hinaus vereinnahmt wurde. Die Gewinnrücklage umfasst die kumulierten Ergebnisse. Die Währungsumrechnungsrücklage umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Die sonstigen Rücklagen enthalten im Wesentlichen jene sonstigen Eigenkapitalbestandteile, die von at equity bewerteten Unternehmen anteilig mit einbezogen werden.

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

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 der MAGNAT Real Estate AG. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 28; der Anteil am Kapital beträgt 0,04%.

Weitere erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich aus einer negativen Währungsumrechnungsdifferenz in Höhe von TEUR 2.100, sowie aus der Bewertung von veräußerbar verfügbaren Finanzinstrumenten in einem at equity bewerteten Unternehmen eine positive Veränderung von TEUR 124.

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 13.284, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein Verlustanteil von TEUR 1.909.

2. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 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% (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 der MAGNAT Real Estate AG. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 28; der Anteil am Kapital beträgt 0,04%.

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 nicht beherrschende Gesellschafter 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 nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein Verlustanteil von TEUR 2.770.

H. Konzern-Segmentberichterstattung

TEUR	Segmente nach Geschäftsfeldern			
	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	6.952	7.302	0	14.254
Sonstige Erträge	336	2.579	2.102	5.017
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Segmenterlöse	7.288	9.881	2.102	19.271
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	-3.743	0	-3.743
Sonstige Aufwendungen	-6.949	-5.739	-7.570	-20.258
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	-11.168	0	0	-11.168
Segmentaufwendungen	-18.117	-9.482	-7.570	-35.169
EBIT	-10.829	399	-5.468	-15.898
Zinserträge	2.833	213	406	3.452
Zinsaufwendungen	-1.065	-368	-1.180	-2.613
Ertragsteuern	-11	-596	474	-133
Periodenergebnis	-9.072	-352	-5.768	-15.192
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	13.045	4.253	600	17.898
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	6.850	0	0	6.850
Wertaufholungen im Periodenergebnis	2.202	0	0	2.202
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	102.544	39.192	7.686	149.423
Davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	29.471	0	0	29.471
Davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehme	3.948	0	0	3.948
Davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.610	369	2.955	5.934
Davon Steueransprüche	3	0	296	299
Segmentsschulden	36.461	5.810	12.724	54.995
Davon langfristige Finanzschulden	33.623	1.374	4.251	39.248
Davon kurzfristige Finanzschulden	840	3.127	7.179	11.146
Davon Steuerschulden	0	7	218	225

TEUR	Geographische Segmente			
	D / A ^{1) 2)}	CEE/SEE ¹⁾	CIS ¹⁾	Konzern
Umsatz	14.254	0	0	14.254
Sonstige Erträge	4.942	2	72	5.017
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Segmenterlöse	19.196	2	72	19.271
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	98.596	27.087	23.740	149.423
Davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	3.392	11.580	14.499	29.471
Davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehme	0	3.925	23	3.948
Davon Forderung und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.321	0	2.613	5.934
Davon Steueransprüche	299	0	0	299
Summe Schulden	54.365	356	274	54.995
davon langfristige Finanzschulden	38.957	193	98	39.248

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 B.V.

1. April 2009 - 31. März 2010**Segmente nach Geschäftsfeldern**

TEUR	Investments	Asset Management	Zentral- bereiche	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
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	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
EBIT	-5.882	485	-4.580	-9.976
Zinserträge	1.080	83	476	1.639
Zinsaufwendungen	-3.246	-644	-1.316	-5.205
Ertragsteuern	-129	-435	121	-444
Periodenergebnis	-8.177	-511	-5.299	-13.986
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	11.582	-4	162	
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	11.544	231	0	
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	117.424	40.514	18.765	176.702
Davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	49.030	0	0	49.030
Davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehme	6.545	0	0	6.545
Davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	37	487	4.378	4.902
Davon Steueransprüche	146	0	187	332
Segmentsschulden	38.747	9.805	16.584	65.135
Davon langfristige Finanzschulden	35.895	3.871	7.727	47.494
Davon kurzfristige Finanzschulden	1.855	4.482	5.653	11.990
Davon Steuerschulden	126	435	286	846

TEUR	Geographische 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	108.735	39.081	28.886	176.702
Davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	7.656	23.979	17.394	49.030
Davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	3.328	3.217	6.545
Davon Forderungsforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.887	0	15	4.902
Davon Steueransprüche	332	0	0	332
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 B.V.

1. April 2010 - 31. März 2011	Geographische Segmente - Zusätzliche Information zu Deutschland
TEUR	D
Umsatz	6.952
Sonstige Erträge	735
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0
Segmenterlöse	7.687
Weitere Informationen	
Segmentvermögen	57.270
Davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	3.392
Davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0
Davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.284
Davon Steueransprüche	34
Summe Schulden	42.214
davon langfristige Finanzschulden	33.380
1. April 2009 - 31. März 2010	
TEUR	D
Umsatz	6.619
Sonstige Erträge	479
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0
Segmenterlöse	7.098
Weitere Informationen	
Segmentvermögen	62.547
Davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	3.858
Davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehme	0
Davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.051
Davon Steueransprüche	330
Summe Schulden	42.153
davon langfristige Finanzschulden	38.342

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. Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf langfristige Vermögenswerte 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 aus der Vermietung von Immobiliengesellschaften, die im Bereich Investments erzielt wurden, sowie aus der Veräußerung von Immobilien, die aus dem Bereich Asset Management resultieren.

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

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 29.471; Vorjahr: TEUR 49.030) entfallen zur Gänze auf das Segment Investments.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 29.471 (Vorjahr: TEUR 49.030) verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Deutschland/Österreich TEUR 3.392 (Vorjahr: TEUR 7.656), Region CEE/SEE TEUR 11.580 (Vorjahr: TEUR 23.979) und Region CIS TEUR 14.499 (Vorjahr: TEUR 17.394).

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände vertei- len sich auf das Segment Investments mit TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 5), auf das Segment Asset Management mit TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 17) und auf die Zentralbereiche mit TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 16).

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Konzern-Segmentberichterstattung
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Wertberichtigungen (Segment Investments mit TEUR 1.834, Segment Asset Management mit TEUR 997, Segment Zentralbereiche mit TEUR 3.700) und Ergebnisse aus at equity bewerteten Unternehmen (Segment Investments mit TEUR 11.168).

Der Wertminderungsaufwand im Segment Investments in Höhe von TEUR 6.850 entfällt mit TEUR 1.834 auf Vorratsimmobilien und mit TEUR 5.017 auf at equity bewertete Unternehmen.

Die Wertaufholungen im Segment Investments in Höhe von TEUR 2.202 entfallen mit TEUR 130 auf Vorratsimmobilien und mit TEUR 2.072 auf Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen.

Im Segment Asset Management erhöhten sich die sonstigen Ausleihungen durch Zugänge in Höhe von TEUR 416 (Zugänge im Konzern: TEUR 416).

Auf Österreich entfällt von den gesamten Umsatzerlösen im Konzern (TEUR 14.254) ein Betrag in Höhe von TEUR 7.302. Diese Umsätze resultieren aus den Verkauf von Immobilien (TEUR 6.047) und Asset Management Leistungen (TEUR 1.255).

Die geografische Zuordnung der Umsatzerlöse erfolgt bei den Einnahmen der Vermietung aufgrund des Standortes des vermieteten Objektes, bei der Veräußerung von Immobilien aufgrund der Lage des verkauften Objektes und bei den Asset Management Leistungen aufgrund des Leistungsortes der betreffenden Leistungen.

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

I. Sonstige Erläuterungen

1. Finanzinstrumente

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 5.320 (Vorjahr: TEUR 8.822) ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5% p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 44), dies entspricht monatlich TEUR 2.

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 19.100 (Vorjahr: TEUR 26.000).

Finanzrisikomanagement

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen 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. Potenzielle 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.

Der Vorstand 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).

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Sonstige Erläuterungen
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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 Schwankungsbandbreiten, 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 können. Die Fremdwährungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Das Risiko betreffend des Eigenkapitaleinsatzes lässt sich wie folgt quantifizieren, wobei die MAGNAT in der Ukraine mit rd. 39% (Vorjahr: rd. 35%) investiert ist.

in TEUR	Funktionale Währung	31.03.2011	31.03.2010
Ukraine	UAH	27.712	27.477
Türkei	YTL	4.770	12.436
Rumänien	RON	9.394	9.433
Polen	PLN	6.313	5.644
Russland	EUR	2.562	2.562
Georgien	GEL	1.481	1.968
Bulgarien	BGN	1.466	1.452
Deutschland und Österreich	EUR	17.114	17.416
Summe		70.812	78.388

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Aufriss der Vermögenswerte und Schulden nach Währungen.

	EUR	Andere	Summe
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	29.471	0	29.471
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.948	0	3.948
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.401	101	8.502
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	5.934	0	5.934
Zahlungsmittel	5.114	206	5.320
Sonstige Vermögenswerte	78.371	17.878	96.249
	131.239	18.185	149.423
Langfristige Finanzschulden	39.150	98	39.248
Kurzfristige Finanzschulden	11.136	10	11.146
Sonstige Schulden	4.274	328	4.602
	54.560	436	54.995

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 236 p.a. bedeuten.

Eine Evaluierung dieser Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallsrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. 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 gesteuert. In der heutigen Situation ist die Abhängigkeit 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. Es bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Liquiditätsrisiken.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Sonstige Erläuterungen
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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 Schuldenfähigkeit und die finanzielle Substanz des Konzerns erhalten bleiben. 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% 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 2011 63,2% (Vorjahr: 63,1%).

Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

31. März 2011	Wertansatz nach IAS 39					Wert Fair-Value
in TEUR	Bewertungs-kategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgswirksam	Fair-Value erfolgsneutral	fortge-führte Anschaff.	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n.a.	119	0	0	0	0
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	L&R	3.948	0	0	3.948	3.948
Sonstige Ausleihungen	L&R	416			416	416
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	L&R	7.985	0	0	7.985	7.985
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	n.a.	517	0	0	0	
		8.502	0	0	0	
Finanzforderungen	L&R	5.934	0	0	5.934	5.934
Zahlungsmittel	Zahlungsmittel	5.320	0	0	5.320	5.320
Langfristige Finanzschulden	o.L.	39.248	0	0	39.248	39.248
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L.	2.223	0	0	2.223	2.223
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	103	0	0	0	
		2.326	0	0	0	
Kurzfristige Finanzschulden	o.L.	11.146	0	0	11.146	11.146
Wert je Bewertungskategorie	L&R	0	0	0	18.283	
	Zahlungsmittel	0	0	0	5.320	
	o.L.	0	0	0	-52.617	

31. März 2010	Wertansatz nach IAS 39					Wert Fair-Value
in TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgs- wirksam	Fair-Value erfolgs- neutral	fortge- führte Anschaff.	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n.a.	163	0	0	0	0
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	L&R	6.545	0	0	6.545	6.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	L&R	13.845	0	0	13.845	13.845
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	n.a.	376	0	0	0	
		14.221	0	0	0	
Finanzforderungen	L&R	4.902	0	0	4.902	4.902
Zahlungsmittel	Zahlungs- mittel	8.822	0	0	8.822	8.822
Langfristige Finanzschulden	o.L.	47.494	0	0	47.494	47.494
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L.	1.564	0	0	1.564	1.564
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	125	0	0	0	
		1.689	0	0	0	
Kurzfristige Finanzschulden	o.L.	11.990	0	0	11.990	11.990
Wert je Bewertungskategorie	L&R	0	0	0	25.292	
	Zahlungs- mittel	0	0	0	8.822	
	o.L.	0	0	0	-61.048	

L&R: Loans and Receivables / Darlehen und Forderungen

n.a. nicht anwendbar

o.L. Other Liabilities / andere Verbindlichkeiten

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt das maximale Ausfallrisiko dar:

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Loans and Receivables	18.283	25.292
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	119	163
Zahlungsmittel	5.320	8.822
	23.722	34.277

Das maximale Ausfallrisiko der Loans and Receivables lässt sich nach regionalen Gesichtspunkten wie folgt aufgliedern:

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Deutschland, Österreich und Niederlande	10.140	10.567
Polen	5.349	4.528
Ukraine	110	6.885
Georgien	63	861
Sonstige Länder	2.621	2.451
Summe	18.283	25.292

Die Zahlungsmittel des Konzerns lassen sich wie folgt nach regionalen Gesichtspunkten aufteilen:

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Zahlungsmittel in Euro-Ländern	5.114	8.580
Zahlungsmittel in anderen Ländern	206	242
Summe	5.320	8.822

Die Loans and Receivables weisen sowohl zum 31. März 2011 als auch im Vorjahr keine Überfälligkeiten aus.

Netto-Gewinne und -Verluste (TEUR) 01.04.2010-31.03.2011

TEUR	aus Zinsen	Aus der Folgebewertung				Netto- ergebnis
		zum Fair Value	Währungs- differenz	Wertberich- tigung	Wertauf- holung	
Loans and Receivables	1.380		-189	-4.845	2.072	-1.582
Derivate	0					0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	-6				-6
Other Liabilities	-2.370					-2.370
Summe	-990	-6	-189	-4.845	2.072	-3.958

Netto-Gewinne und -Verluste (TEUR) 01.04.2009-31.03.2010

TEUR	aus Zinsen	Aus der Folgebewertung				Netto- ergebnis
		zum Fair Value	Währungs- differenz	Wertberich- tigung	Wertauf- holung	
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

Bei Forderungen aus der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland wurden auf Grund von Bonitätseinschätzungen der Mieter anteilige Wertberichtigungen berücksichtigt. Auf Basis der Sanierungsverfahren in der R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Wien, und der R-QUADRAT Capital Alpha GmbH, Wien, wurden im Berichtszeitraum Forderungen gegenüber diesen Gesellschaften mit einem Betrag von TEUR 4.530 wertberichtigt (dieser Betrag verteilt sich auf die Berichtssegmente Investments mit TEUR 28, auf das Segment Asset Management mit TEUR 802 und auf die Zentralbereiche mit TEUR 3.700).

Basierend auf dem vorliegenden Informationsstand wird davon ausgegangen, dass jene Forderungen, die nicht überfällig oder wertberichtigt sind, werthaltig und damit einbringlich sind. Diese Annahme wird einer laufenden Überwachung unterzogen.

Bis zum 31. März 2011 sind insgesamt TEUR 1.719 an Zinsen für die Ausleihung an die R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., die wertberichtigt wurde, aufgelaufen.

Der Wertminderungsaufwand im Berichtszeitraum lässt sich für die einzelnen Klassen von Finanzinstrumenten wie folgt darstellen:

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	0	2.173
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1.117	1.975
Finanzforderungen	3.728	0
Summe	4.845	4.148

In der folgenden Tabelle sind die zukünftigen Zahlungsausgänge bezogen auf die Finanzschulden dargestellt:

Zahlungsausgänge aus	2011/2012 in TEUR	2012/2013 TEUR	2013/2014 TEUR	2014/2015 TEUR	2015/2016 TEUR
Darlehen					
DKB – 1. MAGNAT Immobilienges.mbH					
Zins	160	155	150	37	
Tilgung	102	107	112	3.217	
DKB – 2. MAGNAT Immobilienges.mbH					
Zins	531	679			
Tilgung	416	19.121			
DKB – 3. MAGNAT Immobilienges.mbH					
Zins	71	87			
Tilgung	47	2.209			
DKB – 4. MAGNAT Immobilienges.mbH					
Zins	226	219	212	52	
Tilgung	144	151	158	4.553	
DKB – 5. MAGNAT Immobilienges.mbH					
Zins	174	169	164	40	
Tilgung	111	117	122	3.513	
Mezzanin Darlehen					
Zins				3.886	
Tilgung				2.400	
Darlehen R-QUADRAT Capital Gamma					
Zins	1.373				
Tilgung	3.500				
Darlehen für MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG					
Zins	25				
Tilgung	957				
Kredit für R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG					
Zins	13	13			
Tilgung		423			
Terminkredit für MAGNAT Real Estate AG					
Zins	4				
Tilgung	300				
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	98				
Zwischensumme	8.251	23.450	918	17.698	0

Zahlungsausgänge aus	2011/2012 in TEUR	2012/2013 TEUR	2013/2014 TEUR	2014/2015 TEUR	2015/2016 TEUR
Übetrag Zwischensumme:	8.251	23.450	918	17.698	0
Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG					
Zins	3	3	2	2	2
Tilgung	4	4	5	5	5
Darlehen GAIA Real Estate Investments S.A. für MAGNAT Real Estate AG					
Zins		7			
Tilgung		191			
Kontokorrent	6				
Zwischensumme	8.226	7.277	925	17.705	7
Verbindlichkeiten Beteiligungsunternehmen	2.270				
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	26				
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.223				
Summe	12.745	7.277	925	17.705	7

2. Eventualforderungen und Eventualschulden

Im Vorjahr bestanden Eventualschulden in Höhe von TEUR 1.348 vor allem in der Form von Patronatserklärungen.

3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Im Vorjahr bestand ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Carsten Strohdeicher. Der Beratungsvertrag umfasste die Beratung bei und die Vermittlung von Fremdfinanzierungen von Immobilienprojekten in Deutschland. Im laufenden Geschäftsjahr wurden diese Leistungen an ein assoziiertes Unternehmen der MAGNAT erbracht. Für die erbrachten Beratungsleistungen wurden im Geschäftsjahr TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 65) zzgl. USt gezahlt.

Im Berichtszeitraum wurden von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Christoph Jeannée Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 28) zzgl. USt. an die MAGNAT erbracht.

Der Aufsichtsrat hat allen Auftragsverhältnissen zugestimmt.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Sonstige Erläuterungen
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Es bestanden Beratungsverhältnisse 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 für diese Leistungen von Hr. Lind TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 61) verrechnet. Der Beratungsvertrag mit Hr. Dr. Lube wurde per 31.12.2010 beendet. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden für das laufende Geschäftsjahr TEUR 135 (Vorjahr: TEUR 56) verrechnet.

Des Weiteren bestanden Beratungsverhältnisse 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 Beratungsverhältnissen Zahlungen in Höhe von TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 57) bzw. TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 81) zzgl. USt.

Der Aufsichtsrat hat im Zuge der Einbringung der jetzigen MAGNAT Asset Management diesen Beratungsverhältnissen zugestimmt.

Der Vorstand Dr. Marc-Milo Lube ist am 31. März 2011 mit einem Anteil von 3,96% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft an der MAGNAT beteiligt.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	31.03.2011	31.03.2010
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.948	6.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	382	0
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.357	2.051
Kurzfristige Finanzschulden	22	10

Zu den Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen wird auf die Ausführungen unter E.1.5 verwiesen. Der Saldo aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen basiert auf der Verrechnung von Asset Management Leistungen. Zu den Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerten wird auf die Erläuterungen unter E.2.3 verwiesen. Der Saldo der kurzfristigen Finanzschulden basiert auf einer sonstigen Finanzverbindlichkeit.

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber at equity bewerteten Unternehmen:

in TEUR	01.04.2010 bis 31.03.2011
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	472
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	514
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	908
Kurzfristige Finanzschulden	11

Bei den Forderungen gegenüber at equity bewerteten Unternehmen bestehen keine Besicherungen. Die Geschäftsbeziehungen zu den at equity bewerteten Unternehmen basieren auf fremdvergleichsfähigen Bedingungen und Konditionen.

Im Rahmen der an die R-QUADRAT Polska Alpha gewährten Darlehen kam es in Vorperioden zu Wertberichtigungen, diese wurden im Berichtsraum in Höhe von TEUR 2.072 aufgeholt.

Des Weiteren hat die MAGNAT Beziehungen zu den nicht beherrschenden Gesellschaftern gehabt. Die Beziehungen bestehen im Wesentlichen aus der Finanzierung und dem Erwerb der Tochterunternehmen.

4. Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer wurden für das Berichtsjahr im MAGNAT-Konzern TEUR 283 inkl. Umsatzsteuer (Vorjahr: TEUR 281) für Aufwendungen für die Abschlussprüfung erfasst. Des Weiteren wurden TEUR 40 für andere Beratungsleistungen des Abschlussprüfers erfasst.

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 9. Juni 2011 hat die MAGNAT ad hoc gemeldet, dass hinsichtlich der am 14. September 2010 ebenfalls ad hoc gemeldeten Steuerforderung in Höhe von EUR 27 Millionen eine Lösung erarbeitet wurde. Die Steuerforderung der türkischen Finanzbehörden konnte auf rund EUR 6 Millionen reduziert werden. Eine entsprechende Rückstellung wurde im Ergebnis des türkischen YKB-Portfolios, an dem die MAGNAT mit 33,33% beteiligt ist, und damit mittelbar anteilig auch im Abschluss der MAGNAT im vierten Quartal des Berichtsjahres berücksichtigt. Die Steuerzahlung erfolgte aus der Liquidität des Portfolios und führte demzufolge zu keiner Liquiditätsbelastung der MAGNAT.

Im April 2011 sind der MAGNAT EUR 4,0 Millionen Liquidität aus dem YKB-Portfolio zugeflossen.

Zwischen dem Schluss des Geschäftsjahres am 31. März 2011 und der Fertigstellung dieses Berichts am 28. Juli 2011 gab es darüber hinaus keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für den Konzern.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Sonstige Erläuterungen
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

6. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

a. Vorstand

Gemäß der Satzung leitet der Vorstand die Geschäfte in eigener Verantwortung. Zum Vorstand bestellt sind Herr Dr. Marc-Milo Lube und Herr Jürgen Georg Faè. Bis zur Rechtsformumwandlung (17. September 2010) von einer GmbH & Co. KGaA in eine Aktiengesellschaft wurde die Geschäftsführung der Muttergesellschaft gemäß der damals geltenden Satzung durch die Komplementärin MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main, wahrgenommen.

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

_____ Dr. Marc-Milo Lube, Vorstandssprecher, ab 1. Januar 2011

_____ Jürgen Georg Faè, ab 17. September 2010

_____ Jan Oliver Rüster, ab 17. September 2010 bis 25. Oktober 2010

Für das Geschäftsjahr 2010/2011 wurden für die Geschäftsführung der MAGNAT Real Estate AG erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 405 erfasst, die sich wie folgt verteilen (Angaben in TEUR):

Name	Feste Bezüge	Sonstige Bezüge
Dr. Marc-Milo Lube (ab. 01.01.2011)	55	0
Jürgen Georg Faè	189	4
Jan Oliver Rüster (bis 25.10.2010)	153	4

b. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, ihre Namen und ausgeübte Tätigkeiten 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	bis 31. Dezember 2010
Friedrich Lind, Wien, Österreich		Kaufmann	seit 9. Dezember 2009
Andreas Lange, Frankfurt am Main		Vorstand der Altira AG	seit 9. Dezember 2009
Dr. Stefan Schütze		Rechtsanwalt	seit 4. April 2011

Die Bezüge des Aufsichtsrates sind in der nachfolgenden Tabelle für das Geschäftsjahr 2010/2011 dargestellt (exkl. Kostenersatz und exkl. Umsatzsteuer):

Name	Funktion	Zeitraum	Vergütung
Prof. Dr. Werner Schaffer, Urbar	Vorsitzender	seit 7. Juli 2006	37.500,00
Dr. Carsten Stroheicher, Frankfurt am Main	Stellvertretender Vorsitzender	seit 7. Juli 2006	25.000,00
Dr. Christoph Jeannée, Wien, Österreich		seit 31. Juli 2006	12.500,00
Dr. Marc-Milo Lube, Wien, Österreich		bis 31. Dezember 2010	9.375,00
Friedrich Lind, Wien, Österreich		seit 9. Dezember 2009	12.500,00
Andreas Lange, Frankfurt am Main		seit 9. Dezember 2009	12.500,00

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen TEUR 110 für das Geschäftsjahr 2010/2011. Daneben wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 18 vergütet.

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Sonstige Erläuterungen
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

c. Mitarbeiter

Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 2.492 (Vorjahr: TEUR 1.320). Sie setzen sich aus Gehältern in Höhe von TEUR 2.084 (Vorjahr: TEUR 1.150) und gesetzlichen Sozialaufwendungen in Höhe von TEUR 408 (Vorjahr: TEUR 170) zusammen.

Die MAGNAT weist per 31. März 2011 kurzfristige fällige Leistungen an Mitglieder des Managements in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 12) aus.

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	31.03.2011	31.03.2010
Vorstände	2	0
Festangestellte Mitarbeiter	29	23
	31	23

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im Berichtszeitraum 27.

7. 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 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und ist den Aktionären über die Homepage der MAGNAT im Bereich „Unternehmen“ dauerhaft zugänglich gemacht.

8. Freigabe der Veröffentlichung

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 26. Juli 2011 vom Vorstand aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Frankfurt am Main, den 26. Juli 2011

MAGNAT Real Estate AG

Dr. Marc-Milo Lube

Vorstand

Jürgen Georg Faè

Vorstand

Verbundene Unternehmen, assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Art	Sitz
MAGNAT Real Estate AG	Konzernobergesellschaft	
Deutschland		
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	assoziiertes Unternehmen ⁴	Frankfurt am Main
SQUADRA Management GmbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main
MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main
Ausland		
MAGNAT Investment I BV	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Investment II BV	Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA III BV	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA VI BV	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA VII BV	²⁾	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA VIII BV	²⁾	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA IX BV	²⁾	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA X BV	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA XI BV	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Investment III BV	³⁾	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Investment IV BV	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
SC Teo Impex s.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest
SC VICTORY Consulting International s.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest
R-QUADRAT Bulgaria EOOD	Tochterunternehmen	Bulgarien, Sofia
Irao MAGNAT Digomi LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tiflis
Irao MAGNAT 28/2 LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tiflis
MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC	²⁾	Georgien, Tiflis
MAGNAT Tbilisi Residential 1 LLC	²⁾	Georgien, Tiflis
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	assoziiertes Unternehmen	Österreich, Wien
Russian Land AG	assoziiertes Unternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT AM GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT Asset Management GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT Capital Markets GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT Asset Management Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT Immobilien GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine Kiev
R-QUADRAT Ukraine VII Ltd.	²⁾	Ukraine Kiev
R-QUADRAT Ukraine VIII Ltd.	²⁾	Ukraine Kiev
R-QUADRAT Ukraine X Ltd.	²⁾	Ukraine Kiev
R-QUADRAT Ukraine XI Ltd.	²⁾	Ukraine Kiev
OXELTON ENTERPRISES Limited	Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾	Zypern, Limassol
GAIA Real Estate Investments S.A.	Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾	Luxemburg, Luxemburg
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen	Polen, Warschau
PRUNUS Sp. z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen ³⁾	Polen, Warschau
LYGOS Sp. z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen ³⁾	Polen, Warschau

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Sonstige Erläuterungen

Versicherung
der gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Eigenkapital in TEUR 31.03.11	Stimmrechts- anteile% ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
1.856	100,00	
2.678	100,00	
13	100,00	
359	100,00	
794	100,00	
21.087	16,13	
65	100,00	
54	100,00	
62.130	75,00	
3.351	50,00	
2.814	100,00	
3.982	100,00	
15	100,00	0
15	100,00	0
15	100,00	0
54	100,00	
45	100,00	
5	50,00	-3
7	100,00	
2.804	100,00	
6.328	100,00	
1.107	100,00	
-906	75,00	
-712	50,00	
0	100,00	0
0	100,00	0
9.100	25,10	
3.948	40,34	
23.095	100,00	
10.479	100,00	
1.058	100,00	
0	100,00	
-29	99,00	
3	100,00	
1	100,00	
33	100,00	
-20	100,00	
4	100,00	-1
5	100,00	0
5	100,00	0
5	100,00	-1
1.787	60,00	
35.494	33,33	
-2.917	50,00	
n/a	50,00	
n/a	50,00	

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 equity bewertete Gesellschaft

⁴⁾ Basis sind die diesem Konzernabschluss zu Grunde liegenden internen Teilkonzernabschlüsse

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Als Vorstand der MAGNAT Real Estate AG 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 26. Juli 2011
MAGNAT Real Estate AG

Dr. Marc-Milo Lube

Jürgen Georg Faè

MAGNAT im Überblick
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der MAGNAT Real Estate AG (bis 16. September 2010: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA), Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2010 bis 31. März 2011 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 anzuwendenden 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 2011

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Möller

Wirtschaftsprüfer

Klein

Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER 2011/2012

Veranstaltung	Datum
Zwischenmitteilung Q1 zum 30. Juni 2011	11.08.2011
Ordentliche Hauptversammlung/Frankfurt a. Main	27.10.2011
Halbjahresfinanzbericht zum 30. September 2011	30.11.2011
Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2011	10.02.2012
Geschäftsbericht 2011/2012	30.07.2012

MAGNAT Real Estate AG

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.ag

www.magnat.ag