



**GESCHÄFTSBERICHT
2011/2012**

1. April 2011 bis 31. März 2012



MAGNAT
REAL ESTATE

Kennzahlen im Überblick

	2011/2012	2010/2011*
Konzern-Kennzahlen in TEUR		
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	2.372	3.036
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	439	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	15.724	2.304
Ergebnis aus dem Asset Management	516	479
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.678	-7.490
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	-816	921
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	14.788	-9.407
Ergebnis vor Steuern	13.032	-10.640
Periodenergebnis nach Minderheiten	12.933	-10.290
Eigenkapital	20.229	12.575
Bilanzsumme	44.267	67.570
Eigenkapitalquote	45,7%	18,6%
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	24.885	-3.497
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.205	14
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-25.416	-15
Zahlungsmittel am Ende der Periode	3.589	5.320
Börsenkennzahlen per 31.03.		
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651
Kurs Geschäftsjahresende	0,65	1,75
Marktkapitalisierung in EUR	9.031.523	24.315.639
Ergebnis je Aktie **	0,93	-0,74
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	1,44	0,92
Freefloat gemäß Definition Deutsche Börse AG	55,3%	54,3%

* angepasst; siehe Konzernanhang A.5

** 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)

Inhalt

04 MAGNAT im Überblick

- 04 Vorwort des Vorstands
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 12 Corporate Governance
- 18 MAGNAT im Kapitalmarkt
- 22 Unsere Projekte

74 Konzernabschluss

- 74 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 75 Gesamtergebnisrechnung
- 76 Konzern-Bilanz
- 78 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 79 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

176 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

177 Bestätigungsvermerk

178 Finanzkalender

38 Konzernlagebericht

- 38 Unternehmensprofil
- 41 Rahmenbedingungen
- 45 Das Geschäftsjahr 2011/2012 in Kürze
- 46 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 56 Mitarbeiter
- 56 Weitere Informationen
- 61 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns
- 62 Veränderungen in den Organen
- 62 Nachtragsbericht
- 62 Chancen- und Risikobericht
- 69 Chancenbericht
- 69 Gesamteinschätzung der Risikolage des Konzerns
- 70 Prognosebericht

80 Konzernanhang

- 80 Allgemeine Angaben
- 100 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- 108 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 117 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 126 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- 145 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- 146 Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 148 Konzern-Segmentberichterstattung
- 156 Sonstige Erläuterungen

Umschlag

- Kennzahlen im Überblick
- Sonstige Informationen



von links nach rechts

DR. MARC-MILO LUBE
Chief Executive Officer

JÜRGEN GEORG FAË
Chief Financial Officer

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

VORWORT DES VORSTANDS

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

der Jahresabschluss 2011/2012 der MAGNAT Real Estate AG weist signifikante Besonderheiten auf. Diese resultieren aus einer Prüfung unseres Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR), die zu einer Korrektur des Jahresabschlusses 2009/10 geführt hat, mit unmittelbaren Auswirkungen auch auf den aktuellen Jahresabschluss. Nach einem nachträglich um EUR -76,1 Mio. korrigierten Eigenkapital für das Geschäftsjahr 2009/10 hat unser Unternehmen entsprechend im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Konzerngewinn von EUR 12,9 Mio. bzw. 0,93 Euro je Aktie ausgewiesen. Dies ist der erste Gewinn, den MAGNAT seit dem offenen Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise ausweisen kann. In unvermindert schwierigen Märkten konnten wir erste Erfolge bei der Umsetzung unserer Restrukturierung erzielen und Portfolioverkäufe vornehmen, gleichwohl ist das aktuell positive Ergebnis bilanziell getrieben.

Dem zugrunde liegt die Ansicht der DPR, der MAGNAT sich angeschlossen hat, dass es sich bei der 2009 erfolgten Übernahme unseres Asset Managers, der R-QUADRAT Immobilien GmbH, letztlich im Sinne der Internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) um einen umgekehrten Unternehmenserwerb handelte. Demnach hat gemäß IFRS R-QUADRAT also MAGNAT übernommen, so dass die Buchwerte der MAGNAT dem damaligen Erwerbspreis rückwirkend angepasst werden mussten. Durch diese von der DPR geforderte Maßnahme weist MAGNAT in der Bilanz seitdem drastisch niedrigere Buchwerte als zuvor aus, so dass zum Beispiel die Veräußerungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zu deutlich positiven Ergebniseffekten geführt haben. Die Bereinigung der Buchwerte hat die bilanziellen Belastungen aus Altengagements für die MAGNAT – bei einer Konzerneigenkapitalquote, die wieder auf 46 Prozent gestiegen ist – dauerhaft verringert. Die Verkäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Rahmen der Fokussierung auf die Investmentregion um das Schwarze Meer getätigt, die zudem die Risiken des Investment-Portfolios reduzieren soll. Wir haben beispielsweise unser Portfolio mit deutschen Wohnimmobilien vollständig veräußert. Damit war neben dem positiven Ergebnisbeitrag auch ein erheblicher Zufluss an liquiden Mitteln für die Gesellschaft verbunden.

Aus Verkäufen aus dem türkischen YKB-Portfolio flossen der Gesellschaft weitere EUR 4,0 Mio. an Liquidität sowie Ergebnisbeiträge in Höhe von EUR 6,0 Mio. zu. Wir haben damit aus diesem Portfolio bisher rund EUR 21 Mio. und damit das gesamte ursprünglich für dieses Investment eingesetzte Eigenkapital zurückerhalten. Auch die Verwertung der verbliebenen Assets ist angestoßen. Die SQUADRA Immobilien Gruppe, an der die MAGNAT mit 16,1 Prozent beteiligt ist, hat im November 2011 das Schrödterhaus in Leipzig verkauft. Ankauf und Sanierung, Vermietung und Verkauf des Objekts wurden vom MAGNAT Asset Management durchgeführt, das vom Verkauf mit einer Erfolgskomponente profitierte. Da der Verkaufspreis deutlich über Buchwert lag und damit ein substanzieller Mittelzufluss erzielt wurde, haben die Aktionäre der SQUADRA beschlossen, im Oktober 2012 EUR 3,5 Mio. auszuschütten. Die MAGNAT wird im Rahmen ihrer Beteiligung partizipieren.

Ebenfalls deutlich über dem Nettovermögen der betreffenden zu 100 Prozent in Besitz der MAGNAT befindlichen Immobiliengesellschaft wurde im Berichtsjahr das noch in der Entwicklung befindliche Bauherrenmodell im Wiener Rennweg mit einem Gewinn von EUR 0,4 Mio. veräußert. In der Brünner Straße wurde ein Anschlussprojekt gestartet. Auch diese Gesellschaft befindet sich zu 100 Prozent in Besitz der MAGNAT.

Einen weiteren Beitrag zur Risikoreduktion stellt die Beseitigung latenter Rechtsrisiken im Zusammenhang mit den Insolvenzen der Co-Investoren dar. Durch die Einigung mit dem Co-Investor RQCB und den Kauf sowie die Integration seiner Assets hat die MAGNAT die volle Kontrolle über die zuvor gemeinsam betreuten Projekte erlangt, sämtliche gegenseitige Forderungen und Verbindlichkeiten geklärt und alle Geschäftsbeziehungen beendet. In diesem Zusammenhang ist auch der Abschluss der rechtlichen Auseinandersetzung im Zusammenhang mit dem Projekt Schwarzenberg zu nennen. Dies führte zu einer Vergleichszahlung an MAGNAT in Höhe von EUR 2,7 Mio. und einem positiven Ergebnisbeitrag in gleicher Höhe.

Trotz des Wegfalls von bilanziellen Belastungen, der mit dem Neuansatz der Buchwerte für MAGNAT verbunden ist, bleibt die Marktlage insbesondere in Osteuropa unverändert schwierig. Die von Fachleuten vor Jahresfrist zunächst noch erwartete Belebung dieser Märkte ist ausgeblieben und auch derzeit noch nicht absehbar. Vielmehr hat sich die wirtschaftliche Krise in der Region in den vergangenen Monaten sogar weiter verschärft. Diese Entwicklung strahlt in besonderem Maße auf die Immobilienmärkte in unserer Zielregion ab. Entsprechend war im Geschäftsjahr 2011/2012 keine wirtschaftlich vertretbare Bereinigung des Investitionsportfolios in Osteuropa möglich. In den unabhängigen Bewertungsgutachten für unsere Investments waren daher deutliche Korrekturen der betreffenden Marktwerte vorzunehmen. Diese summierten sich insgesamt auf EUR 6,5 Mio. und schlugen sich entsprechend negativ im Abschluss des Geschäftsjahres 2011/2012 nieder.

Für die nahe Zukunft erwarten wir zunächst eine weitere Verschärfung der Marktsituation in Osteuropa im Zuge der eskalierenden europäischen Verschuldungskrise. Diese Verschärfung ist zum einen gekennzeichnet durch die extreme Zurückhaltung von Investoren als auch der Banken bei der Finanzierung neuer Projekte. Zum anderen verursachen zahlreiche Notverkäufe in der Zielregion der MAGNAT einen massiven Preisdruck in den für MAGNAT relevanten Marktsegmenten.

Die Liquiditätssicherung steht vor diesem Hintergrund unverändert im Mittelpunkt der Finanzplanung der MAGNAT. Wir werden unsere Maßnahmen zur konsequenten Kostenbegrenzung, insbesondere bei den allgemeinen Verwaltungskosten und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, fortführen. Zur Sicherung der Liquidität kann es angesichts des schwierigen Marktumfelds notwendig werden, Teile des Immobilienportfolios auch unter ihren bilanzierten Buchwerten zu veräußern.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Positiv zu vermerken bleibt jedoch, dass die MAGNAT zu den wenigen verbliebenen Projektentwicklern in ihren Zielmärkten zählt, und ihre Position auf lange Sicht somit ausgebaut hat. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die gesamte Schwarzmeer-Region als attraktives Investmentziel für internationales Kapital wiederentdeckt werden wird. Zahlreiche Länder der Region – dies unterstreicht die jüngste Entwicklung im Zuge der Eurokrise eindrucksvoll – stehen wirtschaftlich erheblich besser da als die südlichen Peripheriestaaten der Eurozone. Sobald die europäische Schuldenkrise überwunden sein wird, rechnen wir damit, dass diese Region für ausländische Investoren wieder deutlich an Attraktivität gewinnen wird.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 hat sich die enttäuschende Entwicklung des Vorjahres für den MAGNAT-Konzern und für die Aktionärinnen und Aktionäre der Gesellschaft leider fortgesetzt. Der Wert der MAGNAT-Aktie ist im Verlauf des Geschäftsjahres von 1,73 Euro auf 0,65 Euro zurückgegangen. Auch nach Ende des Geschäftsjahres hat sich der Kursrückgang fortgesetzt. Wir hoffen, dass auch dieser Negativtrend gebrochen werden kann, wenn weitere Fortschritte bei der Umstrukturierung unseres Portfolios sichtbar werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Marc-Milo Lube (CEO)



Jürgen Georg Faè (CFO)

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011/2012 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der MAGNAT Real Estate AG sowie die ihm gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

Aufsichtsrat und Vorstand pflegten eine kontinuierliche Zusammenarbeit und einen intensiven Dialog. Neben den in diesem Bericht explizit genannten Themen erstreckte sich dies auch auf 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 erfolgten die strategische Neuausrichtung des Konzerns auf die Zielregionen rund um das Schwarze Meer sowie die als Folge der Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. März 2010 durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) vorgenommenen Änderungen der Bilanzierung im aktuellen Konzernabschluss 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, des konzernweiten Risikomanagement-Systems sowie die laufenden Entwicklungsprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenso Bestandteil der 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 zeitnah zur Beschlussfassung vor.

Von besonderer Bedeutung waren im Berichtsjahr die erwähnte Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. März 2010 der MAGNAT Real Estate AG bzw. ihrer Vorgängergesellschaft, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) sowie die Sanierungs- bzw. Konkursverfahren der MAGNAT Co-Investoren RQCA und RQCB. Mit beiden Vorgängen hat sich der Aufsichtsrat intensiv befasst. Die Prüfung der DPR zu dem Thema umgekehrter Unternehmenserwerb sowie die dadurch erforderlichen Veränderungen in der Bilanzierung wurden in enger und sorgfältiger Abstimmung zwischen dem Vorstand, dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und dem Wirtschaftsprüfer sowie mit zusätzlichen externen Experten evaluiert und schlussendlich umgesetzt.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Darüber hinaus sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011/2012 keine weiteren Vorkommnisse eingetreten, die als außergewöhnlich zu klassifizieren wären.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand persönlich in regelmäßigem und intensivem Kontakt mit dem Vorstand und hat sich ständig über den aktuellen Geschäftsgang und die wesentlichen Geschäftsvorfälle 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.

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2011/2012

- Prof. Dr. Werner Schaffer, Urbar (Vorsitzender)
- Dr. Carsten Strohdeicher, Frankfurt am Main (Stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Christoph Jeannée, Wien, Österreich
- Friedrich Lind, Wien, Österreich
- Stefan Schütze, Frankfurt am Main (seit April 2011)
- Wolfgang Quirchmayr, Wien, Österreich (seit Oktober 2011)
- Andreas Lange, Frankfurt am Main (bis August 2011)



PROF. DR. WERNER SCHAFFER
 Vorsitzender des Aufsichtsrats

Zur Hauptversammlung am 27. Oktober 2011 stand die Neuwahl des Aufsichtsrats an. Wieder gewählt wurden die Herren Schaffer, Strohdeicher, Jeannée, Lind und Schütze. Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Quirschmayr gewählt. Herr Lange war am 05. August 2011 aus dem Gremium ausgeschieden. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Lange für seinen Einsatz für die Gesellschaft und wünscht ihm auf seinem weiteren Lebensweg alles Gute.

Arbeit des Plenums

Der Aufsichtsrat war auch im Geschäftsjahr 2011/2012 intensiv tätig und hat insgesamt fünfmal, davon einmal telefonisch, getagt. Die Sitzungen fanden am 9. Juni 2011, am 28. Juli 2011, am 28. Oktober 2011 und am 27. März 2012 statt, die Telefonkonferenz am 29. September 2011. Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren mit 2 Ausnahmen bei allen Sitzungen vollzählig anwesend.

Der Aufsichtsrat befasste sich in all seinen Sitzungen eingehend mit den jeweiligen Berichten des Vorstands zur aktuellen wirtschaftlichen und operativen Lage der Gesellschaft und des Konzerns, zur Situation in den für den Konzern relevanten Märkten sowie mit dem Stand der laufenden Entwicklungsprojekte und Investments. Auch standen in allen Sitzungen des Aufsichtsrats die jeweilige aktuelle finanzielle Situation und Liquiditätsausstattung des Konzerns sowie die Entwicklung bei den Sanierungs- bzw. Konkursverfahren der Co-Investoren auf der Tagesordnung. Darüber hinaus erörterte der Aufsichtsrat das Budget für das Geschäftsjahr 2011/2012 sowie die Entwicklung bei den Bauherrenmodellen und behandelte Fragen zum Risikomanagement.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Juli 2011 (für das Geschäftsjahr 2011/2012) und im Juni 2012 (für das Geschäftsjahr 2012/2013) die jeweilige 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 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 2011/2012 der MAGNAT Real Estate AG abgedruckte Corporate Governance-Bericht inklusive der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Handelsgesetzbuch.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011/2012 sowie das Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer erörtert und den Jahresabschluss sowie den Lagebericht nach eigener Prüfung festgestellt bzw. den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt.

Der auf der Hauptversammlung vom 27. Oktober 2011 neu gewählte Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 28. Oktober 2011 konstituiert. Der Aufsichtsrat hat Herrn Prof. Dr. Werner Schaffer wieder zum Vorsitzenden und Herrn Dr. Carsten Strohdeicher wieder zum Stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Jahres- und Konzernabschluss zum 31.03.2012

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2011/2012 einschließlich des Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend unter anderem am 24. Juli 2012 sowie am 26. Juli 2012 und am 23. August 2012 behandelt und am 23. August 2012 gebilligt. 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.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Der Abschlussprüfer hat an der Erörterung am 23. August 2012 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere die aufgrund der Prüfung durch die DPR rückwirkend ab dem Geschäftsjahr 2009/2010 veränderte Bilanzierung zum Thema umgekehrter Unternehmenserwerb 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 zugestimmt. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lageberichtes und des Konzernlageberichtes sowie der vom Abschlussprüfer erstellten Prüfungsberichte waren keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, Lagebericht, Konzernabschluss sowie Konzernlagebericht gebilligt, womit der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt ist.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen, er hat keine Ausschüsse gebildet. 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 2011/2012.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat am 23. August 2012 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, im August 2012



Prof. Dr. Werner Schaffer
(Vorsitzender)

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 (Schwarzmeer-Region), 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 dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstandes der Hauptversammlung notwendig ist.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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 zum Ende des Geschäftsjahres 2011/12: Dr. Marc-Milo Lube hielt 570.856 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 4,10 Prozent der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. rer. pol. Werner Schaffer hielt 1.642 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 0,0118 Prozent der ausgegebenen Aktien. Das Aufsichtsratsmitglied Friedrich Lind hielt 20.000 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 0,1439 Prozent der ausgegebenen Aktien. Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Christoph Jeannée hielt 13.860 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 0,0998 Prozent der ausgegebenen Aktien. Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Wolfgang Quirschmayr hielt 26.000 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 0,1871 Prozent der ausgegebenen Aktien.

Aktien im Besitz von Großaktionären zum Ende des Geschäftsjahres 2011/12: Die Tisca Stiftung hielt 2.383.419 Aktien, entsprechend 17,15 Prozent der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft, die FDM Privatstiftung hielt 1.943.732 Aktien, entsprechend 13,99 Prozent der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft, die Altira AG 1.833.735 Aktien, entsprechend 13,56 Prozent der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Die verbleibenden 55,30 Prozent 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 Ausschluss- 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.

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 kommuniziert der Vorstand mit relevanten Kapitalmarktteilnehmern im In- und Ausland. Alle Finanzpublikationen, Mitteilungen und Präsentationen, die für die Finanzkommunikation erstellt werden, sind auf der Website der Gesellschaft (www.magnat.ag) einsehbar. Der dort ebenfalls eingestellte Finanzkalender informiert frühzeitig über die Termine der regelmäßigen Berichterstattung.

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

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a 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 auch auf der Internetseite der Gesellschaft (www.magnat.ag) zugänglich.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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 Vorstands 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 Aufsichtsrats einzuholen. Zusätzlich sind in der Satzung der MAGNAT außergewöhnliche Geschäfte aufgeführt, die der Zustimmung des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats 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 Vorstandssprecher. 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 Aufsichtsrats. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat besteht aktuell und gemäß der Satzung aus 6 von der Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate AG zu wählenden Mitgliedern. 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.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG („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“ 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 zwar die Möglichkeit einer Briefwahl der Aktionäre und eine entsprechende Ermächtigung des Vorstandes vor. Es ist derzeit aber nicht beabsichtigt, eine solche Briefwahl einzuführen.
- 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.
- 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. Ferner ist derzeit keine Frau Mitglied des Vorstandes. Sofern der Vorstand erweitert werden sollte, wird man natürlich noch intensiver als bisher nach Frauen als Kandidatinnen Ausschau halten. Darüber hinaus ist die Schlüsselposition „Leitung der Rechtsabteilung“ im Unternehmen mit einer Frau besetzt.
- 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.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

- 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. Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird derzeit insbesondere die Vielfalt (Diversity) berücksichtigt. Bei Neuwahlen wird man noch intensiver als bisher nach Frauen als Aufsichtsratskandidatinnen Ausschau halten.

- Ziffer 5.4.6: Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine erfolgsorientierte Vergütung, damit ihre Unabhängigkeit weiter gestärkt wird.

- Ziffer 7.1.2: Die Gesellschaft orientiert sich bis auf Weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen, wird sich aber durch eine laufende Verbesserung der Prozesse und des Reportings bemühen, sich in Zukunft an den kürzeren Fristen des Corporate Governance Kodex zu orientieren.

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

Frankfurt am Main, im Juni 2012
 MAGNAT Real Estate AG

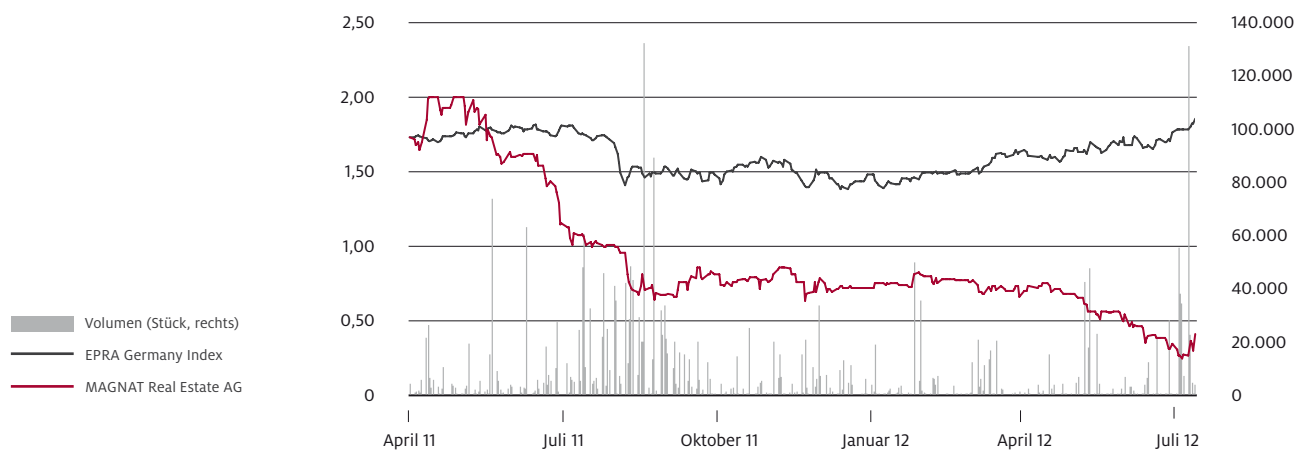
Für den Aufsichtsrat
Prof. Dr. Werner Schaffer

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

MAGNAT IM KAPITALMARKT

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

Entwicklung der MAGNAT-Aktie



MAGNAT im Überblick
 MAGNAT im Kapitalmarkt

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Net Asset Value (EPRA)

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011	31.03.2010
NAV per the financial statements	20.326	12.697	24.752
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	20.326	12.697	24.752
Revaluations	-	-	-
Development properties held for investment	-	-	-
Revaluation of other non current investments	-	-	-
Fair value of tenant leases held as finance leases	-	-	-
Fair value of trading properties	-	-	-
Fair value of financial instruments	-	-	-
Deferred tax	(321)	108	177
Goodwill as result of deferred tax	-	-	-
Diluted EPRA NAV	20.005	12.805	24.929
Shares in Mil.	13,89	13,89	13,89
Diluted EPRA NAV EUR per share *)	1,44	0,92	1,79

*) NAV berechnet auf Basis der vorgenommenen rückwirkenden Anpassungen im Zuge des „umgekehrten Unternehmenserwerbes“. Da die bisherigen Buchwerte der Vermögenswerte der MAGNAT die Anschaffungskosten im Zuge dieser Transaktion überstiegen, waren die Vermögenswerte entsprechend auf den maximalen Betrag des Gesamtkaufpreises zu bewerten (siehe auch Ausführungen im Konzernanhang unter A.5 und im Konzernlagebericht unter 4.2.1).

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) *	55,30%

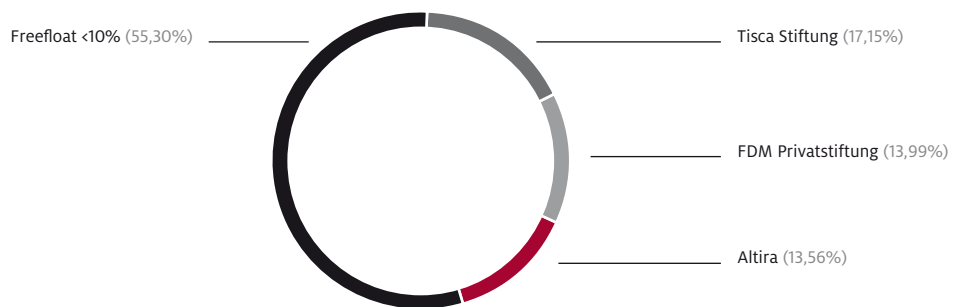
* nach Kenntnis der Gesellschaft,
basierend auf Stimmrechtsmitteilungen

	2011/2012	2010/2011
Anzahl der Aktien per 31.03.	13.894.651	13.894.651
Kurs Geschäftsjahresanfang (Xetra)	1,73	3,60
Kurs Geschäftsjahresende (Xetra)	0,65	1,75
Höchstkurs	2,00	3,60
Tiefstkurs	0,65	1,70
Marktkapitalisierung (31.03.)	9.031.523	24.315.639
Durchschnittlicher Tagesumsatz (Stück)	8.208	6.660
Ergebnis je Aktie	0,93	-0,74

MAGNAT im Überblick
MAGNAT im Kapitalmarkt

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Aktionärsstruktur



UNSERE PROJEKTE

Die MAGNAT positioniert sich als integrierter Immobilienkonzern. Das 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. Die klassische Strategie des Haltens eines Bestandes, also eine „Buy & Hold“ Strategie, verfolgen wir nicht. In der Regel ist die Haltedauer von Immobilien und Grundstücken an die Weiterveräußerung bzw. Herstellung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit angepasst.

Unser Geschäft ist in zwei Geschäftsbereiche strukturiert, Investments und Asset Management. Im Geschäftsbereich Investments wird das eigene Immobilienportfolio zusammengefasst, d.h. sämtliche Immobilien bzw. Grundstücke der Gesellschaft. Dabei handelt es sich um direkte oder indirekte Beteiligungen an lokalen Projektgesellschaften, die vor Ort das Development der jeweiligen Immobilienprojekte vornehmen. Soweit möglich bevorzugen wir 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 wollen wir das Investmentportfolio auf ausgewählte Kernmärkte rund um das Schwarze Meer (Schwarzmeer-Region), nämlich die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien fokussieren. Im Folgenden stellen wir unsere aktuellen Projekte dar.

Projekte in den Schwarzmeer-Ländern



MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung
der gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Ukraine

Wirtschaftliches Umfeld

Wachstumsmotor ist in der Ukraine klar die Binnenkonjunktur: Der inländische Konsum und die Investitionen stiegen 2011 um rund 10 Prozent, während die Exporte nur leicht zulegten. Insgesamt wuchs das BIP mit 5,2 Prozent stärker als im Vorjahr (4,1 Prozent). Zunehmend leidet aber auch die Ukraine unter der europäischen Schuldenkrise mit der Folge signifikanter Kapitalabflüsse und stark ausgeweiteter Zinsspreads. Da sich die Ukraine im Zuge der aktuellen politisch bedingten Anklagen und Verurteilungen ehemaliger Regierungsmitglieder international weiter isoliert hat, ist das Länderrisiko deutlich erhöht.

Das Hauptproblem des ukrainischen Immobilienmarkts besteht unverändert in den sehr eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten bei wirtschaftlich akzeptablen Zinssätzen. Die ausufernde europäische Schuldenkrise hat die Situation noch verschärft. Entsprechend bewegt sich auch die Bautätigkeit unverändert auf einem sehr niedrigen Niveau und neue Projekte werden fast nicht lanciert. Hinzu kommt, dass zahlreiche kreditfinanzierte Projekte der Vergangenheit aufgrund mangelnder Anschlussfinanzierung auf den Markt geworfen werden.



Investment Peremogi

Nutzung	Office
Grundstücksfläche (in m ²)	10.000
Projektierte Fläche (in m ²)	31.873
Anteil MAGNAT	59,8%
Bilanzwert (in TEUR)	7.949
Ankauf	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 bzw. ca. 10-15 Autominuten westlich vom Kiewer 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, in den letzten Jahren sind mehrere Office Parks und Hotel-/Bürogebäude hinzugekommen; die neue US-amerikanische Botschaft ist nicht weit entfernt. Der Standort wurde nicht zuletzt durch eine in unmittelbarer Nähe befindliche Anbindung an die U-Bahn weiter aufgewertet. Auch 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 drei Jahre Gültigkeit hat. Im Rahmen der ursprünglich begonnenen Baumaßnahmen wurden bereits eine Baugrube ausgehoben und Schlitzwände errichtet. Aufgrund der Wirtschaftskrise und der damit verbundenen Finanzierungsengpässe in der Ukraine und bei Developmentprojekten haben sich Zeitverzögerungen bei der Umsetzung der Planungen ergeben. Während der aktuellen Phase einer nur verhaltenen Marktentwicklung steht die weitere Optimierung unseres Entwicklungskonzepts in enger Abstimmung mit dem Co-Investor im Vordergrund, damit bei einer sich verbessernden Marktsituation die Entwicklung der Liegenschaft zügig beginnen kann. Parallel wird eine Veräußerung gemeinsam mit unserem Projektpartner geprüft.

Investment Koncha Zaspá

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	33.635
Anteil MAGNAT	99,6%
Bilanzwert (in TEUR)	2.014
Ankauf	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 Koncha Zaspá ist ein Nobelvorort von Kiew und wird von Diplomaten und reichen Ukrainern als Wohnlage bevorzugt. In der Nähe befindet sich die Siedlung Kozin. Das Grundstück ist durch die direkte Lage am Ufer des Flusses Dnepr geprägt. Die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft wird landwirtschaftlich genutzt.

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.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Investment Chmelnitzky

Nutzung	Retail
Verkaufbare Fläche (in m ²)	25.200
Anteil MAGNAT	100%
Bilanzwert (in TEUR)	1.734
Ankauf	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 auf einem Areal von etwa 240.000 m² investiert und Anspruch auf 1.800 von insgesamt 4.500 Shops erworben. Sämtliche Shops weisen eine Größe von 14 m² auf und sind in Reihen aneinander gebaut. Ein Erweiterungsgebiet von zusätzlichen 420.000 m² Land befindet sich direkt anschließend an den bestehenden Markt.

Das Zentrum ist, da an einer Hauptverkehrsachse im Stadtrandbereich und unmittelbar an der Abfahrt der Autobahn Kiew-Zhytomyr-Chernovtsy gelegen, einfach zu erreichen. Es ist für Kunden aus Minsk auch per Bahn erreichbar. Die neuentwickelten Shops sind verglichen mit anderen Märkten in der Ukraine moderner ausgestattet. Auch die Infrastruktur – Verwaltungsgebäude, Lagerflächen, Cafés und KFZ-Stellplätze – gewährleistet einen reibungslosen Betrieb. Dies ist bei ähnlichen Märkten nicht in dieser Qualität gegeben.

Das Großmarktzentrum Chmelnitzky verfügt über alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen. In den Vorjahren kam es im Umfeld der Voreigentümer sowie der Co-Investoren zu rechtlichen Auseinandersetzungen. Diese rechtlichen Unsicherheiten sind noch nicht vollständig ausgeräumt. Nach der Klärung dieser Unsicherheiten wird eine zügige Veräußerung des Projektes angestrebt.

Investment Alexander

Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m ²)	199.972
Anteil MAGNAT	99,6%
Bilanzwert (in TEUR)	568
Ankauf	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. Weiterhin ist vorgesehen, das Projekt ohne weitere Entwicklungsmaßnahmen zu veräußern.

Investment Vitaly	
Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	6.013
Anteil MAGNAT	50%
Bilanzwert (in TEUR)	270
Ankauf	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. 16 Häuser wurden entwickelt. Inzwischen wurde die Auflösung der Investorenvereinbarung angestoßen. Nach Abschluss werden fünf Häuser in das Eigentum der MAGNAT übertragen werden. Im Anschluss daran wird mit der Verwertung dieser Häuser begonnen. Entsprechende Vorbereitungen wurden bereits getroffen.

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Türkei

Wirtschaftliches Umfeld

Die türkische Wirtschaft wies mit einem Anstieg des BIP um 8,5 Prozent auch 2011 eine der höchsten Wachstumsraten innerhalb der Emerging Markets auf. Der Boom wurde im Wesentlichen von der sehr dynamischen Inlandsnachfrage getragen. Damit einher gingen eine auf kurzfristige Kapitalzuflüsse aus dem Ausland gestützte starke Kreditzunahme und ein massiver Anstieg des Leistungsbilanzdefizits. Die Folge war eine deutliche Abwertung der türkischen Währung und ein markanter Anstieg der Inflationsrate auf 10,5 Prozent zum Jahresende 2011. Die Reaktion von türkischer Regierung und Zentralbank waren eine Erhöhung der Zinsen und Maßnahmen zur Stützung der Währung. Infolgedessen wird für 2012 nur noch mit einem Wachstum 2,3 Prozent gerechnet. Die Maßnahmen zeigen allerdings Erfolge: Moody's hat ihr Rating für die Türkei angehoben.

Auch der Immobilienmarkt setzte in 2011 seinen dynamischen Aufwärtstrend fort. Die Zahl der Transaktionen wuchs deutlich, in zahlreichen Ballungszentren sind die Zuwachsraten zweistellig. Insbesondere Istanbul, wo die Preise das Niveau von London oder Paris erreicht haben, erfreut sich großer Beliebtheit, vor allem auch seitens ausländischer Investoren. Der Immobilienmarkt profitiert zudem von der nach wie vor sehr großzügigen Kreditvergabe seitens der türkischen Banken. Inzwischen wird daher schon vor einer Überhitzung des Marktes gewarnt und die Kreditvergabe durch die Banken als zu leichtfertig kritisiert.

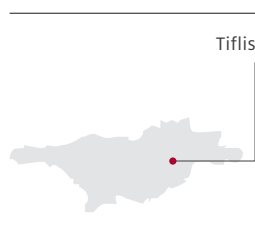


Investment YKB

Nutzung	Office/Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	251.652
Anteil MAGNAT	32,4%
Bilanzwert (in TEUR)	3.536
Ankauf	07/07

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 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. Aus Verkäufen aus dem türkisches YKB-Portfolio flossen der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2011/2012 Mittel in Höhe von EUR 4,0 Millionen zu, insgesamt sind aus diesem Portfolio EUR 21 Millionen und damit das gesamte ursprünglich für dieses Investment eingesetzte Eigenkapital zugeflossen. Die Verwertung der verbliebenen Assets wurde in Zusammenarbeit mit dem Projektpartner angestoßen. Bezüglich weiterer künftiger Mittelrückflüsse, die das Investment nach Verwertung aller Liegenschaften erreichen kann, bleiben wir sehr zuversichtlich.



Georgien

Wirtschaftliches Umfeld

Im Vergleich zu vielen anderen Staaten in der Region hat sich Georgiens Wirtschaft in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich positiv entwickelt. So wuchs das BIP im Jahr 2011 um 7,0 Prozent nach 6,3 Prozent im Vorjahr. Zu dieser Entwicklung haben maßgeblich die marktliberal orientierten Wirtschaftsreformen der Regierung beigetragen. 2011 begann Georgien im Rahmen von Vorverhandlungen mit der EU für ein vertieftes Freihandelsabkommen seine Gesetzgebung in den Bereichen Wettbewerb und Handel weiter an europäische Standards anzupassen. Zudem wurde die Steuergesetzgebung reformiert. Georgien reduzierte sein Haushaltsdefizit von 9,2 Prozent des BIP in 2009 auf nur noch 3,6 Prozent in 2011, die Inflationsseite wurde deutlich reduziert. Auch gelang Georgien 2011 die Rückkehr an den internationalen Kapitalmarkt.

Der georgische Immobilienmarkt hat sich 2011 weiter erholt und sogar noch an Dynamik gewonnen. Die Anzahl der Immobilientransaktionen legte um 26 Prozent nach +16 Prozent im Vorjahr zu. Der Schwerpunkt ist die Hauptstadt Tbilisi, hier stiegen die Baugenehmigungen um 31 Prozent. Ausländische Investoren sind im Markt, da Georgien einen freien Kapitalverkehr zulässt und die Währung, der Lari, voll konvertierbar ist. Repatriierungsbeschränkungen für ausländisches Kapital bzw. Gewinne bestehen nicht. Noch hat sich die erhöhte Zahl an Transaktionen nicht signifikant in der Wertentwicklung niedergeschlagen.

Investment Digomi

Nutzung	Commercial
Grundstücksfläche (in m ²)	20.136
Anteil MAGNAT	74,7%
Bilanzwert (in TEUR)	821
Ankauf	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 Hafenstädten des Schwarzen Meeres verbindet. In der Nachbarschaft haben sich große Autohäuser westlicher Marken sowie der größte Lebensmittelmarkt der Region niedergelassen. Auch liegen Regierungsbehörden und die neue amerikanische Botschaft in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus entstehen aktuell in nur zwei km Entfernung das größte Shopping-Center Georgiens – die Tbilisi Mall – mit über 100.000 m² Verkaufsfläche sowie weitere Bürogebäude. Anfang 2012 wurde nun ein Teil der Tbilisi Mall eröffnet. Lage und Größe des Grundstücks bieten sich für die Realisierung vieler gewerblicher Großprojekte an. Die Bebauungsart ist nicht beschränkt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden verschiedene Nutzungsstudien in Auftrag gegeben, die vor allem potentiellen Erwerbern Möglichkeiten der Projektierung aufzeigen. Wir führen regelmäßig Verhandlungen mit Interessenten über die Veräußerung des Grundstücks.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Investment Vake 28

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	2.406
Verkaufbare Fläche (in m ²)	11.352
Anteil MAGNAT	49,8%
Bilanzwert (in TEUR)	11
Ankauf	03/08

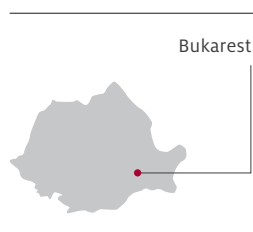
Gemeinsam mit einem lokalen Partner wurde ein Gebäude mit Apartments, einem Penthouse und Gewerbeeinheiten errichtet. Inzwischen sind alle Einheiten bis auf eine Gewerbeeinheit verkauft. Diese soll bei Vorliegen angemessener Angebote verwertet werden. Die für die Entwicklung bereit gestellten Gesellschafterdarlehen sind bereits in voller Höhe rückgeführt worden. An der Schließung der Projektgesellschaft im Anschluss an die Verwertung der Gewerbeeinheit wird gearbeitet.

Gemeinsam mit einem lokalen Partner wurde in 2012 der Erwerb des Projektes „Gudiashvili Square“ umgesetzt.

Investment Gudiashvili Square

Nutzung	Residential / Commerical
Verkaufbare Fläche (in m ²)	11.500
Anteil MAGNAT	50%
Bilanzwert (in TEUR)	926
Ankauf	03/12

Als Verkäufer trat der für die Restaurierung und Instandsetzung der Hauptstadt verantwortliche „Tbilisi Development Fund“ auf. Das Projekt sieht die Entwicklung von rund 11.500 m² Wohn- und Gewerbeflächen an einem der schönsten Plätze der Hauptstadt Tiflis vor. Die zum Teil denkmalgeschützten, an den Platz angrenzenden Häuser werden nach Möglichkeit saniert, das besondere Flair des Platzes wird durch einen weitgehenden Erhalt der historischen Fassaden aufrecht erhalten. Um der besonderen Herausforderung der technischen Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde in Zusammenarbeit zwischen georgischen und österreichischen Architekten ein entsprechendes Konzept erstellt. Die Detailplanungen werden im September 2012 abgeschlossen. Mit den Bauarbeiten wurde begonnen, der Entwicklungszeitraum wird von 2012 bis 2014 dauern.



Rumänien

Wirtschaftliches Umfeld

Die rumänische Wirtschaft erholte sich auch im Jahr 2011 eher schleppend. Zwar wuchs das BIP um 2,5 Prozent, der Einbruch der beiden Vorjahre wurde damit aber noch längst nicht wieder wettgemacht. Zudem dürfte der Zuwachs in 2011 von einer extrem guten Ernte positiv überzeichnet gewesen sein. Außerdem steht die Entwicklung Rumäniens angesichts der starken Abhängigkeit von der Eurozone auf eher wackligen Füßen. 55 Prozent der rumänischen Exporte gehen in die Eurozone und 80 Prozent der ausländischen Direktinvestitionen kommen von dort. Es gibt bereits erste Anzeichen einer erneuten Kontraktion.

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Rumänien war im Berichtsjahr von einem uneinheitlichen Bild geprägt. Während die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien relativ deutlich anstieg, verzeichnete der Markt für Büroimmobilien einen spürbaren Rückgang. Im Wohnimmobilienbereich ist ebenfalls noch keine Erholung sichtbar. Nach wie vor ist der Immobilienmarkt stark auf Spitzenlagen konzentriert. Industrieimmobilien konnten einen leichten Aufwärtstrend vermelden. Die weiterhin geringe Bautätigkeit hat den Angebotsüberhang reduziert und die Leerstandsdaten sind gefallen. Allerdings haben sich Preise und Mieten angesichts des immer noch hohen Bestandsüberhangs und der unzureichenden Entwicklung der verfügbaren Einkommen noch nicht von ihrem niedrigen Niveau gelöst.

Investment Vacaresti

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	6.623
Projektierte verkaufbare Fläche (in m ²)	26.573
Anteil MAGNAT	99,6%
Bilanzwert (in TEUR)	1.556
Ankauf	06/07

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 Wohngebieten. 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. Zum Stadtzentrum sind es weniger als zehn Autominuten. Bukarests 2010 eröffnete größte Shoppingmall, Sun Plaza Mall, liegt weniger als einen Kilometer entfernt. Gleichzeitig ist Vacaresti aufgrund des größten Parks Bukarests, dem Parcul Tineretului, sehr attraktiv. Neben dem Grundstück soll von der Stadtverwaltung ein künstlicher See angelegt werden.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

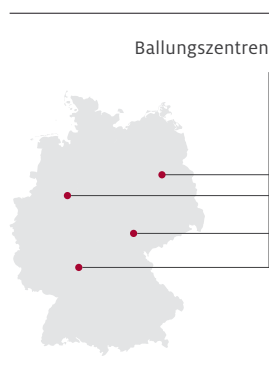
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

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)	57.163
Anteil MAGNAT	99,6%
Bilanzwert (in TEUR)	1.344
Ankauf	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 Gewerbeportfolio	Investment A&T	Investment Delitzsch
Grundstücksfläche (in m ²)	6.075	6.180
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	4.669	5.876
Anteil MAGNAT	99,6%	99,6%
Bilanzwert (in TEUR)	2.957	2.754
Ankauf	11/06	12/07

Das Portfolio umfasst das Gewerbeportfolio „A&T“ sowie das Investment Delitzsch. Die Anschaffungskosten lagen bei rund EUR 1.150 / m². Der Vermietungsstand des gesamten Gewerbeportfolios liegt im Juni 2012 bei 66 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. Da Deutschland nicht mehr zu den strategischen Zielregionen gehört, steht die möglichst zügige, aber wertwahrende Verwertung des deutschen Immobilienportfolios im Vordergrund.

Gewerbeportfolio „A&T“

Das Gewerbeportfolio besteht aus drei Objekten an den Standorten Halle-Peißen, Parchim und Worms. Für das Objekt Parchim wird derzeit ein Nachmieter für den 2013 auslaufenden Mietvertrag gesucht. Das Objekt in Worms ist vollständig an die lokale Arbeitsagentur vermietet und es wird versucht, diesen Mietvertrag zu verlängern. Für das Objekt in Halle-Peißen wurde 2011 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, welcher zwischenzeitlich wieder gekündigt werden musste. Hier wird ein neuer Mieter gesucht.

Medizinisches Zentrum Delitzsch

Im Geschäftsjahr 2011/2012 gab es mehrere Veränderungen bei den Mietern, da Mietverträge mit einem öffentlichen Hauptmieter ausgelaufen sind. Mehrere kleinere Nachvermietungen konnten realisiert werden. Die Leerstandsquote betrug im Juni 2012 rd. 55 Prozent. Weitere Mietvertragsverhandlungen mit neuen Mietinteressenten aus dem medizinischen Bereich werden geführt.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Investment SQUADRA

Nutzung	Office/Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	23.276
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	28.522
Anteil MAGNAT	16,1%
Bilanzwert (in TEUR)	1.433
Ankauf	08/07

Im August 2007 wurde die SQUADRA mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 25,1 Millionen gegründet; davon übernahm die MAGNAT EUR 4,0 Millionen. SQUADRA fokussiert sich auf Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Im Geschäftsjahr 2011/12 konnte unter Führung der MAGNAT Asset Management erfolgreich das SQUADRA Investment „Schrödterhaus“ in Leipzig veräußert werden. Das mitten in der Leipziger Innenstadt gelegene Objekt mit einer Mietfläche von rund 8.500 Quadratmetern wurde Ende 2008 mit einem Leerstand von rd. 95 Prozent erworben und ab Mitte 2009 bis Ende 2010 mit einem innovativen Konzept umfassend saniert. Aufgrund dieser Veräußerung wurde im März 2012 seitens der Investoren eine Teilrückführung von investierten Mitteln in Höhe von EUR 3,5 Mio. im Rahmen einer Kapitalherabsetzung beschlossen.

Breslau



Polen

Investment Nasze Katy

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	63.749
Verkaufbare / vermietbare Fläche (in m ²)	50.846
Anteil MAGNAT	50%
Bilanzwert (in TEUR)	0
Ankauf	11/06

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. Mit circa 635.000 Einwohnern ist Breslau die viertgrößte polnische Stadt und eines der bedeutendsten akademischen Zentren. Zahlreiche internationale Unternehmen wie LG Electronics, SCANIA, Buderus, IKEA, SAP und Bosch haben sich in den letzten Jahren angesiedelt.

Vorgesehen war 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 beendet. Von den ersten beiden Bauabschnitten mit 267 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten wurden bis Juni 2012 207 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten verkauft. Mit den Mittelzuflüssen aus den Verkäufen konnte im April 2012 das restliche Bankdarlehen rückgeführt werden. Darüber hinausgehende Mittelzuflüsse aus Verkäufen werden, nach Bedienung der operativen Kosten des Projekts, zur Rückführung der Gesellschafterdarlehen verwendet werden. Die Baugenehmigung für den dritten Bauabschnitt ermöglicht die Errichtung von weiteren 931 Wohnungen mit einer Nutzfläche von fast 60.000 m² und Gewerbeflächen mit einer Fläche von fast 3.700 m². Darüber wurde ein Generalunternehmervertrag für diesen Bauabschnitt verhandelt. Im Geschäftsjahr 2012/13 soll auf dieser Basis ein Gesamtverkauf des restlichen Investments umgesetzt werden.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Versicherung
der gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Russland**Investment Russian Land**

Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m ²)	2.024.141
Anteil MAGNAT	40,3%
Bilanzwert (in TEUR)	369
Ankauf	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 Berichtsjahr wurden weiterhin die Widmungssituation sowie die Bereinigung der Katastereintragungen bei den angekauften bzw. optionierten Projekten vorangetrieben. 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde in Abstimmung mit den anderen Investoren eine weitgehende Reduktion der Strukturkosten der Gesellschaft beschlossen, um den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Des Weiteren wurde der Vorstand von den Investoren mit der Suche nach einem Gesamtkäufer der Grundstücke beauftragt.

Sofia



Bulgarien

Investment Pancharevo

Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m ²)	7.774
Anteil MAGNAT	99,6%
Bilanzwert (in TEUR)	360
Ankauf	06/07

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 bequem zu erreichen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausbaufähig. In der Nachbarschaft herrschte in den vergangenen Jahren rege Bautätigkeit. In unmittelbarer Umgebung entstanden zahlreiche Wohnbauprojekte, die 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.

Ursprünglich geplant war ein Projekt zur Entwicklung von sechs Apartmentblöcken mit insgesamt 112 Wohneinheiten 115 Tiefgaragen-Stellplätzen und weiteren 30 Freistellplätze vorgesehen. Im Rahmen der Konzentration der Investmentstrategie auf die Zielregion Schwarzes Meer soll die Liegenschaft veräußert werden.

MAGNAT im Überblick

Unsere Projekte

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

[Versicherung
der gesetzlichen Vertreter](#)

[Bestätigungsvermerk](#)

[Finanzkalender](#)

MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main

KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2011 bis 31. März 2012

Im Folgenden legt die MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main, den Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2011 bis 31. März 2012 vor. Der Konzern bilanziert nach den International Financial Reporting Standards, so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises wird detailliert im Anhang dargestellt.

Zum 31. August 2009 hatte die Vorgängergesellschaft der MAGNAT Real Estate AG, die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, durch eine Sachkapitalerhöhung indirekt 100 Prozent der R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH), Wien, Österreich, erworben. Im Laufe des Berichtsjahres hat die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) die damalige Bilanzierung überprüft. Die Prüfung hatte zum Ergebnis, dass der Erwerb zwar entsprechend den rechtlichen Vertragsverhältnissen bilanziert, der wirtschaftliche Gehalt der Transaktion aber nicht angemessen berücksichtigt worden war. Danach hatte die R-QUADRAT Immobilien GmbH die Fähigkeit zur Kontrolle über die MAGNAT-Gruppe erlangt, da insbesondere der für die Sachkapitalerhöhung ermittelte Zeitwert der R-Quadrat-Gruppe deutlich über dem der MAGNAT-Gruppe gelegen war. Hierdurch erhielten die mittelbaren Anteilseigner der R-QUADRAT Immobilien GmbH die Mehrheit der Anteile an der MAGNAT Real Estate AG und hätten entsprechend auch die Mehrheit der Aufsichtsratsmitglieder bestellen können.

Es lag somit ein umgekehrter Unternehmenserwerb vor. Damit war die R-QUADRAT Immobilien GmbH als das erwerbende Unternehmen zu identifizieren und entsprechend haben die nach dem Unternehmenserwerb aufgestellten Konzernabschlüsse der MAGNAT Real Estate AG, also auch der Abschluss des Berichtsjahres 2011/2012, nicht die Zeitwerte der Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden zum Zeitpunkt des Erwerbs der R-QUADRAT-Gruppe sondern der MAGNAT-Gruppe widerzuspiegeln.

Die Effekte dieser korrigierten Bilanzierung werden im Anhang erläutert, der Konzernlagebericht kommentiert bereits die neue Bilanzierung.

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.

Konzernlagebericht
Unternehmensprofil
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

1.2. Rechtliche Konzernstruktur

MAGNAT REAL ESTATE AG Operative Holding des MAGNAT-Konzerns	
Investments	Asset Management
<p>99,6% Anteil an der MAGNAT Investment I B.V., NL Diese hält mittelbar und unmittelbar je 100% an den folgenden Projekten in</p> <ul style="list-style-type: none"> — Deutschland (A&T, Delitzsch) — Rumänien (Mogosoia, Vacaresti) — Bulgarien (Pancharevo) — Ukraine (Alexander Land, Koncha Zaspá) <p>sowie jeweils folgende Anteile in</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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, Brünner Strasse) — 99% an 1 Projektgesellschaft (Grazer Strasse) — 100% an MAGNAT Capital Markets GmbH / Wien
<p>100% 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>100% Anteil an der MAGNAT Investment IV B.V., NL Diese hält unmittelbar</p> <ul style="list-style-type: none"> — 50% am Projekt Gudiashvili Square / Georgien
<p>Direkte Beteiligungen MAGNAT Real Estate AG hält folgenden Beteiligungen in</p> <ul style="list-style-type: none"> — Türkei (32,4% am YKB Portfolio) — Ukraine (33,3% am Projekt Chmelnitzky) — 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. Ein Bestandhaltungskonzept in Form einer „Buy & Hold“-Strategie wird grundsätzlich nicht verfolgt. Die Haltedauer von Immobilien und Grundstücken soll hingegen in der Regel an die Weiterveräußerung bzw. Herstellung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit angepasst sein.

Die MAGNAT hat ihr Geschäft in zwei Geschäftsbereichen zusammengefasst, Investments und Asset Management.

Der Geschäftsbereich Investments umfasst das eigene Immobilienportfolio, d.h. sämtliche Immobilien bzw. 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.

Die 2008 ausgebrochene Finanzmarktkrise hat in den Folgejahren zu einer nachhaltig gestörten Liquidität und zu deutlichen Wertminderungen auf den Immobilienmärkten insbesondere in Osteuropa, aber auch in Deutschland, geführt. Hierdurch wurden sowohl die geplante Haltedauer als auch die angestrebten Wertentwicklungen in Bezug auf die bestehenden Investments der MAGNAT deutlich verfehlt. Diese Situation hat sich nach einem nur kurzen und wenig ausgeprägten Erholungsansatz im Zuge der ausufernden Verschuldungskrise im Euroraum während des Geschäftsjahres 2011/2012 wieder deutlich verschärft. Insbesondere in Osteuropa sind die Immobilienmärkte faktisch ausgetrocknet. Der Mangel an anlagesuchendem Investitionskapital, vor allem seitens ausländischer Investoren, und die fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten für Entwicklungsprojekte in diesen Ländern haben sowohl die weitere Entwicklung von Immobilienprojekten als auch die Geschäftsabschlüsse nahezu zum Erliegen gebracht.

Das Immobilienportfolio der MAGNAT verteilte sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf neun Länder. Im Vorjahr hatte der Vorstand beschlossen, das Portfolio einem mittelfristig angelegten Umbau zu unterziehen. Hierbei wird eine Konzentration auf die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien (Kernmärkte), d.h. Länder rund um das Schwarze Meer (Schwarzmeerregion), angestrebt. Im Berichtsjahr konnten hierbei erste Erfolge durch den Verkauf des Wohnportfolios in Deutschland erzielt werden.

Die Wertschöpfung des Geschäftsbereiches Investments ergibt sich aus dem Veräußerungsergebnis von Immobilieninvestments. Sie stellt die Differenz des Veräußerungswerts der entwickelten, exit-reifen Immobilie abzüglich sämtlicher bis zur Veräußerung entstandener Entstehungskosten dar. Die Entstehungskosten setzen sich aus den Anschaffungskosten zuzüglich aller Entwicklungs- und Finanzierungskosten sowie Asset-Management- und Vertriebskosten zusammen. Soweit vorhanden sind dem Veräußerungswert Netto-Vermietungsergebnisse hinzuzurechnen.

Daraus folgt, dass signifikante Cash-Rückflüsse für die MAGNAT in diesem Geschäftsbereich erst und einmalig mit der erfolgreichen Veräußerung eines Investments entstehen. Neben dem Lebenszyklusabschnitt, in dem sich die einzelnen Projekte befinden, hängt ihre Veräußerbarkeit in hohem Ausmaß auch von der Entwicklung der lokalen Immobilien- und Finanzmärkte ab. Entsprechend sind Mittelrückflüsse (Cash Flows) in diesem Geschäftsbereich nur schwer prognostizierbar und auch von zahlreichen externen Einflussfaktoren abhängig.

Mittelrückflüsse aus dem Verkauf von Investments aus dem bestehenden Immobilienportfolio sollen, unter Berücksichtigung der Liquiditätsreserven der MAGNAT, reinvestiert werden und das Wachstum der Gesellschaft in ihren Kernmärkten finanzieren.

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 in eingeschränktem Maß für Dritte (externes Asset Management).

Das interne Asset Management ist essentieller Bestandteil des Geschäftsmodells der MAGNAT, weil es das geschäftskritische Knowhow 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 auf Länder mit hohem Risikoprofil benötigt die MAGNAT ein

internes Asset Management, damit die Projekte direkt kontrollierbar sind 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 einem Outsourcing.

Neben dem internen Asset Management erbringt die MAGNAT gegenwärtig auch Asset Management-Dienstleistungen für die SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main. Darüber hinaus konzeptioniert und vertreibt der Bereich Asset Management Bauherrenmodelle in Wien/Österreich.

Ergebnisse und Cash Flows des Geschäftsbereichs Asset Management sind besser plan- und prognostizierbar als im Bereich Investments, denn das Ergebnis des Bereichs basiert im Wesentlichen auf vertraglich vereinbarten Honoraren für die Erbringung von Asset Management Leistungen, Konzeptions- und Vertriebs honoraren für die Realisierung von Bauherrenmodellen sowie aus – allerdings deutlich weniger gut prognostizierbaren – Erträgen aus dem Handel mit Immobilien.

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.

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 hat 2011 deutlich an Schwung verloren. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) lag das reale globale Wachstum 2011 bei 3,9 Prozent nach 5,3 Prozent im Vorjahr. Erneut gab es große regionale Unterschiede. So hat sich das Wachstumstempo in den Industriestaaten von 3,2 Prozent auf 1,6 Prozent halbiert, während die Schwellenländer ein weiterhin dynamisches Wachstum von 6,2 Prozent verzeichneten.

Die Hauptursache für die Abschwächung der Weltwirtschaft sieht der IWF in der weiter ausufernden europäischen Staatsschuldenkrise. Zwar wies die Eurozone als Ganzes mit 1,4 Prozent immer noch positive Wachstumsraten auf, dieses Wachstum wurde aber maßgeblich von Deutschland und einigen anderen nordeuropäischen Ländern getragen. Dagegen befanden sich zahlreiche südeuropäische Länder am Rande einer Rezession. Osteuropa konnte sich diesem Trend im vergangenen Jahr hingegen weitgehend entziehen. Laut IWF verzeichnete Osteuropa 2011 einen Zuwachs der Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 5,3 Prozent nach einem Wachstum von 4,5 Prozent im Vorjahr.

Auch außerhalb Europas reduzierte sich die wirtschaftliche Dynamik. Die USA verzeichneten mit 1,7 Prozent ein vergleichsweise geringes Wachstum und Japan fiel nach der Naturkatastrophe sogar in eine Rezession zurück. Einzig die Emerging Markets erfreuten sich einer weitgehend ungebrochenen Wachstumsdynamik.

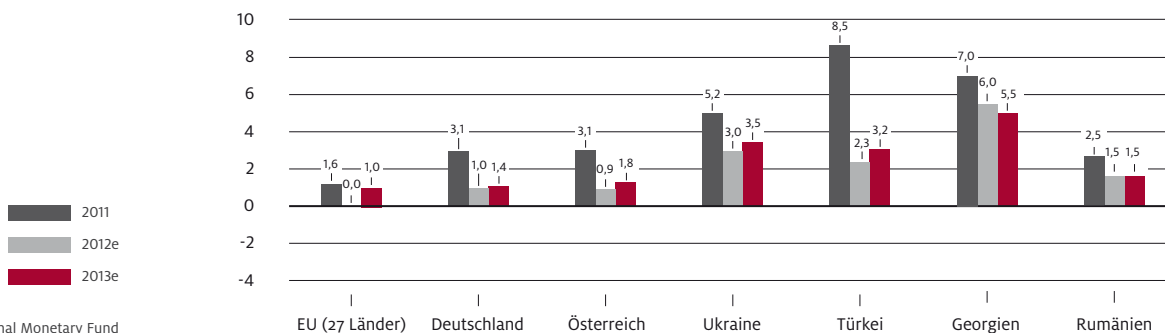
Angesichts des schwachen Wachstums und der anhaltend hohen Nervosität der Anleger haben die Notenbanken ihre Niedrigzinspolitik weiter fortgesetzt und die Märkte mit außerordentlich hoher Liquidität versorgt. Dies führte in der Folge in Ländern wie Deutschland, die von Investoren als „sicherer Hafen“ eingestuft werden, zu historisch niedrigen, am kurzen Laufzeitenende sogar zu negativen Zinsen. Diese „Flucht in Qualität“ ließ umgekehrt die Zinsspreads zwischen Deutschland und vielen südeuropäischen Peripheriestaaten deutlich ansteigen. Dort erreichten die Zinsen zum Teil Rekordhöhen seit der Euroeinführung. Die hohe Risikoaversion der Anleger hatte auch in zahlreichen osteuropäischen Staaten einen deutlichen Zinsanstieg zur Folge. Gleichzeitig sank in Osteuropa die Finanzierungsbereitschaft großer, insbesondere ausländischer Kreditinstitute. Die daraus resultierenden erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten wirkten sich zum Teil sehr nachteilig auf die jeweiligen Immobilienmärkte aus.

2.2. Deutschland / Österreich

Deutschland konnte sich in der ersten Jahreshälfte 2011 der globalen Wachstumsverlangsamung noch weitgehend entziehen. Im weiteren Jahresverlauf machten sich aber auch in Deutschland die negativen Konjunkturfaktoren der europäischen Schuldenkrise zunehmend bemerkbar. Im vierten Quartal ist das deutsche BIP sogar leicht um 0,2 Prozent geschrumpft. Im Jahresdurchschnitt konnte die deutsche Wirtschaft dennoch ein robustes Wachstum von 3,0 Prozent vermelden. Damit lag der Zuwachs rund doppelt so hoch wie im Durchschnitt der Eurozone. Die Impulse kamen vor allem von der Binnenkonjunktur, insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der Konjunktur in Deutschland. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik.

Eine ähnliche Entwicklung ließ sich 2011 auch in Österreich beobachten. Nach Berechnungen der Österreichischen Nationalbank wuchs das BIP im Gesamtjahr um 3,0 Prozent. Nach einem starken Wachstum in der ersten Jahreshälfte stagnierte es im dritten und vierten Quartal. Die wichtigsten Impulse gingen von der Exportwirtschaft aus, die von der starken Dynamik des größten Handelspartners Deutschland profitierte. Die Bruttoanlageinvestitionen stiegen ebenfalls deutlich überproportional an.

Reales Wirtschaftswachstum 2011 bis 2013 (in %)



Quelle: International Monetary Fund
(April / Juni 2012)

2.3. MAGNAT-Zielregion „Anrainerländer Schwarzes Meer“

2.3.1. Ukraine

Im Jahr 2011 setzte die Ukraine die wirtschaftliche Erholung des Vorjahrs zunächst fort. Nach Berechnungen des IWF wuchs das BIP um 5,2 Prozent und damit schneller als im Vorjahr (4,1 Prozent). Wesentlich getragen wurde das Wachstum vom inländischen Konsum und den Investitionen, die beide um rund 10 Prozent anstiegen. Dagegen legten die Exporte nur um 2,2 Prozent zu in Folge der konjunkturellen Schwäche in den wesentlichen Absatzländern.

Zum Jahresende 2011 waren in der Ukraine – wie in den meisten Staaten der ehemaligen Sowjetunion – deutliche Effekte des Überschwappens der europäischen Schuldenkrise zu beobachten. In der Folge der „Flucht in Qualität“ kam es zu einem signifikanten Kapitalabfluss aus der gesamten Region, zu einer Abwertung der meisten Währungen und zu einem starken Anstieg der Zinsspreads. In der Ukraine haben die Unsicherheiten rund um die aktuellen politischen Gerichtsverfahren zu einer weiteren Isolation des Landes gegenüber Westeuropa, aber auch Russland geführt. Das Länderrisiko der Ukraine hat sich dadurch deutlich erhöht.

2.3.2. Türkei

Die türkische Wirtschaft wies auch in 2011 zunächst ein äußerst dynamisches Wachstum ihres BIP von 8,5 Prozent auf, eine der höchsten Wachstumsraten innerhalb der Emerging Markets. Im Gegensatz zu Ländern wie China und Brasilien basierte der Boom der türkischen Wirtschaft in den vergangenen Jahren allerdings nicht auf Exporten. Er wurde im Wesentlichen von der Inlandsnachfrage getragen: Der Konsum wuchs beständig schneller als das BIP und die Sparquote sank ebenfalls signifikant. Damit einher ging eine auf kurzfristige Kapitalzuflüsse aus dem Ausland gestützte starke Kreditzunahme. Das Leistungsbilanzdefizit stieg 2011 auf fast 10 Prozent des BIP an.

Die Folge war im Jahresverlauf 2011 eine deutliche Abwertung der türkischen Währung und ein markanter Anstieg der Inflationsrate. Diese erreichte 2011 im Jahresdurchschnitt einen Wert von 6,5 Prozent; zum Jahresende lag sie sogar bei 10,5 Prozent und damit deutlich über der Zielgröße der türkischen Zentralbank von 5,5 Prozent. Ende 2011 reagierten türkische Regierung und Zentralbank auf diese Entwicklung mit einer Erhöhung der Zinsen und Maßnahmen zur Stützung der Währung. Infolgedessen rechnet der IWF für 2012 mit einem deutlich schwächeren Wachstum von nur noch 2,3 Prozent. Die Maßnahmen der Regierung zeigen allerdings erste Erfolge. So hat unlängst die Ratingagentur Moody's ihr Rating für die Türkei erhöht.

2.3.3. Georgien

Im Vergleich zu vielen anderen Staaten in der Region hat sich Georgiens Wirtschaft in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich positiv entwickelt. Nach Angaben des IWF wuchs das BIP im Jahr 2011 um 7,0 Prozent nach 6,3 Prozent im Vorjahr. Zu dieser Entwicklung haben maßgeblich die marktliberal orientierten Wirtschaftsreformen der Regierung beigetragen. 2011 begann Georgien im Rahmen von Vorverhandlungen mit der EU für ein vertieftes Freihandelsabkommen seine Gesetzgebung in den Bereichen Wettbewerb und Handel weiter an europäische Standards anzupassen. Zudem wurde die Steuergesetzgebung reformiert. In der Folge konnte Georgien sein Haushaltsdefizit von 9,2 Prozent des BIP in 2009 auf nur noch 3,6 Prozent in 2011 reduzieren. Mit der Emission einer Anleihe im Frühjahr 2011 gelang Georgien die Rückkehr an den internationalen Kapitalmarkt.

Auch auf der Inflationsseite wurden deutliche Fortschritte erzielt. Zwar lag die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2011 bei 8,5 Prozent, zum Jahresende betrug sie aber nur noch 2,0 Prozent.

2.3.4. Rumänien

Die konjunkturelle Erholung der rumänischen Wirtschaft verlief auch im Jahr 2011 eher schleppend. Zwar wuchs das BIP nach Berechnungen des IWF um 2,5 Prozent, der Einbruch der beiden Vorjahre wurde damit aber noch längst nicht wieder wettgemacht. Zudem dürfte der Zuwachs in 2011 von einer extrem guten Ernte positiv überzeichnet gewesen sein. Nach Meinung des IWF steht die Entwicklung Rumäniens angesichts der starken Abhängigkeit von der Eurozone auf eher wackligen Füßen. 55 Prozent der rumänischen Exporte gehen in die Eurozone und 80 Prozent der ausländischen Direktinvestitionen kommen von dort. Es gibt bereits erste Anzeichen einer erneuten Kontraktion. So ist im 4. Quartal 2011 das Wirtschaftswachstum erstmals wieder leicht zurückgegangen und das Investitionsklima hat sich deutlich abgekühlt.

2.3.5. Entwicklung der regionalen Immobilienmärkte

Die Immobilienmärkte der Zielländer der MAGNAT rund um das Schwarze Meer waren im vergangenen Jahr unverändert von zwei gegenläufigen Effekten geprägt. Einerseits verzeichneten die Länder 2011 ein relativ robustes Wirtschaftswachstum. Andererseits führte die eskalierende europäische Schuldenkrise im Jahresverlauf zu einer zunehmenden Risikoaversion bei Investoren, was insgesamt zu erhöhten Zinsspreads und zu deutlich verschlechterten Finanzierungsmöglichkeiten führte. Vor diesem Hintergrund entwickelten sich die Immobilienmärkte in der Türkei und Georgien erneut positiv, während der Markt in der Ukraine unverändert weitgehend von Stillstand geprägt war. Der rumänische Markt hat sich auf niedrigem Niveau stabilisiert.

Der ukrainische Immobilienmarkt liegt nach wie vor am Boden. Das Hauptproblem ist unverändert, dass aufgrund der ausufernden europäischen Schuldenkrise Investoren der Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten zu akzeptablen Zinssätzen praktisch versperrt ist. Infolgedessen liegen die meisten Immobilienprojekte weiterhin auf Eis und dementsprechend bewegt sich auch die Bautätigkeit unverändert auf einem sehr niedrigen Niveau. Hinzu kommt, dass zahlreiche Investoren, die ihre Immobilienkäufe in der Vergangenheit kreditfinanziert hatten, aufgrund mangelnder Anschlussfinanzierung nun gezwungen sind, ihre Objekte auf den Markt zu werfen.

Der Immobilienmarkt in der Türkei setzte in 2011 seinen dynamischen Aufwärtstrend fort. Die Zahl der Transaktionen wuchs deutlich, zahlreiche Ballungszentren vermeldeten zweistellige Zuwachsraten. Insbesondere Istanbul erfreut sich großer Beliebtheit, vor allem auch seitens ausländischer Investoren. Zum Teil haben die Preise dort das Niveau von London oder Paris erreicht. Begünstigt wird das Wachstum zudem durch eine nach wie vor sehr großzügige Kreditvergabe seitens der türkischen Banken. Inzwischen gibt es aber auch zahlreiche Stimmen, die vor einer Überhitzung des Marktes warnen und Parallelen zur amerikanischen Immobilienblase ziehen. Speziell die Kreditvergabe durch die Banken wird als zu leichtfertig kritisiert.

In Georgien hat sich der Immobilienmarkt 2011 nicht nur weiter erholt, der Aufwärtstrend hat sogar noch an Dynamik gewonnen, so stieg die Anzahl der Immobilientransaktionen um 26 Prozent. Im Vorjahr hatte der Zuwachs noch bei 16 Prozent gelegen. Unverändert erfährt die Hauptstadt Tbilisi die größte Aufmerksamkeit. Hier stieg im vergangenen Jahr die Anzahl der Baugenehmigungen um 31 Prozent. Die positive Entwicklung des Marktes erklärt sich zu einem großen Teil durch das Interesse ausländischer Investoren, für die Georgien aufgrund des freien Kapitalverkehrs attraktiv ist. Zudem ist der georgische Lari voll konvertierbar und Repatriierungsbeschränkungen für ausländisches Kapital bzw. Gewinne bestehen nicht. Die erhöhte Zahl an Transaktionen hat sich allerdings noch nicht signifikant auf die Wertentwicklung niedergeschlagen.

Konzernlagebericht
Das Geschäftsjahr 2011/2012 in Kürze
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Rumänien war im Berichtsjahr von einem uneinheitlichen Bild geprägt. Während die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien relativ deutlich anstieg, verzeichnete der Markt für Büroimmobilien einen spürbaren Rückgang. Industrieimmobilien konnten einen leichten Aufwärtstrend vermelden. Aufgrund der weiterhin geringen Bautätigkeit hat sich der Angebotsüberhang weiter reduziert und gleichzeitig sind die Leerstandsdaten weiter zurückgegangen. Dies führte zu einer Stabilisierung der Mietpreise, allerdings auf einem relativ niedrigen Niveau. Nach wie vor ist der Immobilienmarkt stark auf Spitzenlagen konzentriert. Im Wohnimmobilienbereich ist ebenfalls noch keine Erholung sichtbar. Die Preise haben sich zwar auf sehr niedrigem Niveau stabilisiert, der hohe Bestandsüberhang und die unzureichende Entwicklung der verfügbaren Einkommen stehen aber einer nachhaltigen Erholung im Wege.

Die geschilderten Rahmenbedingungen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft gehabt. Die Risikoaversion von Anlegern und Finanzinstituten führte zu einem stark eingeschränkten Transaktionsmarkt, mit ausschließlicherem Fokus auf Immobilien in Westeuropa und in Bestlagen. Finanzierungen waren nur eingeschränkt verfügbar. Dies schränkte die Suche nach potenziellen Käufern – vor allem in Osteuropa – massiv ein. Besonders in Osteuropa führte der nicht vorhandene Transaktionsmarkt generell zu Abwertungen von Immobilien, denen sich MAGNAT auch nicht entziehen konnte.

3. Das Geschäftsjahr 2011/2012 in Kürze

Angesichts der widrigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genoss im Berichtsjahr das weitere Vorantreiben der strategischen Neuausrichtung der MAGNAT auf die Kernmärkte im Schwarzmeer-Raum die höchste Priorität. Darüber hinaus stand das Geschäftsjahr 2011/2012 im Zeichen eines ehrgeizigen Verwertungsprogramms zur Liquiditätssicherung. Mit der Bereinigung des Portfolios war zudem der Abbau von Risikopositionen verbunden.

Zu den erfolgreichen Verwertungen zählt unter anderem die Veräußerung des Wohnportfolios in Deutschland. Das Jahresergebnis wurde wesentlich von dieser Verwertung bestimmt, der MAGNAT floss aus der Transaktion nach Abzug der Transaktionskosten und der auf den Objekten liegenden Verbindlichkeiten mittel- bzw. unmittelbar ein einstelliger Millionenbetrag zu.

Einen weiteren Meilenstein stellte der Abschluss der rechtlichen Auseinandersetzung im Zusammenhang mit dem Projekt Schwarzenberg (Österreich) dar, im Zuge dessen die MAGNAT eine Vergleichszahlung in Höhe von EUR 2,7 Millionen erhielt. Da dieses Projekt im Abschluss des Geschäftsjahres 2010/2011 vollständig wertberichtigt worden war, resultierte aus dem Abschluss ein positiver Ergebnisbeitrag in gleicher Höhe.

Aus Verkäufen aus dem türkischen YKB-Portfolio, an dem die MAGNAT mit 32,4 Prozent beteiligt ist, flossen der Gesellschaft weitere Mittel in Höhe von EUR 4,0 Millionen zu; des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 ein anteiliger Ergebnisbeitrag von EUR 6,0 Millionen vereinnahmt. Die MAGNAT hat damit seit Beginn der Investition aus diesem Portfolio insgesamt Mittel in Höhe von rund EUR 21 Millionen und damit das gesamte ursprünglich für dieses Investment eingesetzte Eigenkapital erhalten. Die Verwertung der verbliebenen Assets wurde in Zusammenarbeit mit dem Projektpartner angestoßen.

Die „SQUADRA Immobilien-Gruppe“, an der die MAGNAT mit 16,1 Prozent beteiligt ist, hat im November 2011 das Leipziger Schrödterhaus verkauft. Das mitten in der Leipziger Innenstadt gelegene Objekt wurde Ende 2008 mit einem Leerstand von rd. 95 Prozent erworben und mit einem innovativen Konzept umfassend saniert. In der Folgezeit konnte der Vermietungsstand auf rund 80 Prozent angehoben werden. Sowohl der Ankauf als auch die Sanierung, die Vermietung und der Verkauf sind im Rahmen eines Asset-Managements Mandats durch das MAGNAT Asset Management erfolgt. Vom Verkauf profitierte das MAGNAT Asset Management im Berichtsjahr mit einer Erfolgskomponente.

Der nach der erfolgreichen Sanierung erzielte Verkaufspreis lag deutlich über dem Buchwert des Objekts und führte zu einem substanziellen Mittelzufluss bei der SQUADRA Immobilien Gruppe. Im März 2012 wurde von den Aktionären der SQUADRA eine Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 3,5 Millionen beschlossen, deren Umsetzung und damit die Auszahlung dieses Betrages im Oktober 2012 vorgenommen wird.

Im Berichtsjahr wurde das noch in der Entwicklung befindliche Bauherrenmodell im Wiener Rennweg zu einem Preis veräußert, der deutlich über dem Nettovermögen der betreffenden, zu 100 Prozent im Eigentum der MAGNAT befindlichen Immobiliengesellschaft lag. In der Brünner Straße wurde ein Anschlussprojekt gestartet. Auch diese Gesellschaft befindet sich zu 100 Prozent im Eigentum der MAGNAT.

Anfang 2012 gab die MAGNAT eine Vereinbarung zur Übernahme aller Assets der R-QUADRAT Capital Beta GmbH („RQCB“), Wien, Österreich, bekannt. Hierbei handelte es sich um die Beteiligungen, die RQCB an einem Teil der Projekte der MAGNAT gehalten hatte. Mit der Vereinbarung war auch eine Klärung sämtlicher gegenseitiger Forderungen und Verbindlichkeiten verbunden, womit alle Geschäftsbeziehungen zwischen der MAGNAT und der RQCB beendet wurden.

Wesentliche Märkte des MAGNAT-Konzerns waren im Geschäftsjahr 2011/2012 weiterhin durch die Folgen der europäischen Staatsschuldenkrise und den Vertrauensverlust der Investoren in risikoreichere Assetklassen geprägt. In der Folge blieben die Finanzierungsmöglichkeiten in diesen Märkten stark eingeschränkt bzw. haben sich massiv verteuert. Weder bei den Immobilienpreisen noch bei den Transaktionsvolumina hat sich bislang eine nachhaltige Verbesserung eingestellt. Angesichts der anhaltend schwierigen Marktlage waren die von einem unabhängigen Gutachter ermittelten Wertansätze des Immobilienportfolios anzupassen.

4. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

4.1. Ertragslage

Die folgenden Ausführungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der MAGNAT Real Estate AG beziehen sich auf die geänderte Bilanzierung der Übernahme der R-Quadrat-Gruppe, nach der die R-QUADRAT Immobilien GmbH und nicht die MAGNAT AG als das erwerbende Unternehmen zu identifizieren ist. Diese Änderungen wurden rückwirkend für das Geschäftsjahr 2009/2010 vorgenommen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Weitergehende Informationen zu diesen Anpassungen sind im Anhang unter A.5 und G.2 dargestellt.

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

in TEUR	2011/2012	2010/2011 angepasst
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	2.372	3.036
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	439	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	15.724	2.304
Ergebnis aus dem Asset Management	516	479
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.678	-7.490
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	-816	921
Allgemeine Verwaltungskosten	-5.656	-7.367
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.469	-1.289
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	14.788	-9.407
Finanzergebnis	-1.757	-1.233
Ergebnis vor Steuern	13.032	-10.640
Periodenergebnis	12.964	-10.773
Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	12.933	-10.290
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,93	-0,74

Die Ergebnisentwicklung des Geschäftsjahres 2011/2012 wurde maßgeblich bestimmt von folgenden Einflussfaktoren:

- _____ den allgemeinen Verwertungsaktivitäten, vor allem der Veräußerung des Wohnportfolios in Deutschland,
- _____ der positiven Entwicklung des Türkei-Portfolios,
- _____ den unbaren Abwertungen des Investmentportfolios aufgrund der unabhängigen Bewertungsgutachten und
- _____ der sehr deutlichen Absenkung der Kostenbasis.

Das **Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien** sank im Berichtsjahr von EUR 3,0 Millionen auf EUR 2,4 Millionen. Dies basiert auf einem Rückgang der Einnahmen um 20,8 Prozent auf EUR 5,5 Millionen, der von einem annähernd gleich starken Rückgang der betrieblichen Aufwendungen auf EUR 3,1 Millionen nicht

kompensiert werden konnte. Beide Entwicklungen sind die Folge des Verkaufs des deutschen Wohnportfolios in Eberswalde, Saalfeld und Rostock. Die korrespondierenden Einnahmen und Aufwendungen sind ab dem vierten Quartal 2011/12 entfallen.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften** erreichte im Berichtsjahr 2011/2012 EUR 0,4 Millionen. Es resultiert aus dem erfreulichen Verkauf eines Bauherrenmodells im Wiener Rennweg. Im Vorjahr fielen dagegen keine Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften an.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** weist einen Gewinn von EUR 15,7 Millionen nach einem Gewinn von EUR 2,3 Millionen im Vorjahr aus. Der Gewinn im Berichtsjahr reflektiert im Wesentlichen die bereits erwähnte Veräußerung des deutschen Wohnportfolios. Der Gewinn im Vorjahr repräsentiert die erfolgreiche Verwertung von Immobilien des Geschäftsfelds Asset Management.

Das **Ergebnis aus dem Asset Management** 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 Abgrenzung der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns lag das Ergebnis aus dem Asset Management im Berichtsjahr nahezu unverändert bei EUR 0,5 Millionen, wobei sowohl die Erlöse als auch die Aufwendungen aus dem Asset Management um jeweils knapp EUR 0,6 Millionen auf Grund der Reduktion des betreuten Assetvolumens zurückgingen.

Das **Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen** betrug im Berichtsjahr EUR 3,7 Millionen nach EUR -7,5 Millionen im Vorjahreszeitraum.

in TEUR	2011/2012	2010/2011 angepasst
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	8.896	0
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-2.277	-5.364
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	-2.940	-2.126
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.678	-7.490

Die Gewinne resultieren im Wesentlichen aus dem der MAGNAT zugewiesenen Ergebnis des türkischen Projekts YKB in Höhe von EUR 6,0 Millionen. Ergebnisverbessernd wirkte sich zusätzlich der Abschluss der rechtlichen Auseinandersetzung im Zusammenhang mit dem Projekt Schwarzenberg aus. Er führte zu einer Vergleichszahlung an die MAGNAT in Höhe von EUR 2,7 Millionen und zu einem entsprechenden Gewinn.

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

Ein weiterer positiver Ergebnisbeitrag ergab sich aus Konsolidierungseffekten. Diese beziehen sich auf die Einigung mit dem Co-Investor RQCB hinsichtlich der Übernahme aller Anteile an zuvor gemeinschaftlich gehaltenen Immobilienprojekten durch die MAGNAT. Aus dem Übergang der Konsolidierungsmethode hin zur Vollkonsolidierung dieser Gesellschaften ergab sich ein Gewinn in Höhe von EUR 0,8 Millionen.

Dem standen Verluste aus unterschiedlichen Quellen gegenüber: aus unrealisierten Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR -2,9 Millionen in Folge von Wertanpassungen bei dem Projekt Peremogie (Ukraine) mit EUR -2,5 Millionen und der Beteiligung an der SQUADRA mit EUR -0,4 Millionen sowie laufenden operativen Verlusten von EUR -2,3 Millionen im Wesentlichen bei polnischen und ukrainischen Gesellschaften.

Der Saldo aus den **sonstigen betrieblichen Erträgen und anderen Ergebniseffekten** betrug im Berichtsjahr EUR -0,8 Millionen nach EUR 0,9 Millionen im Vorjahr.

in TEUR	2011/2012	2010/2011 angepasst
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	-3.517	9
Wertminderung von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen	-975	-4.344
Sonstige betriebliche Erträge	3.676	5.255
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	-816	921

Die bereits erwähnte Reduzierung der gutachterlich ermittelten Wertansätze des Immobilienportfolios führte bei den Vorratsimmobilien zu einem negativen Ergebnis aus unrealisierten Marktwertänderungen in Höhe von EUR -3,5 Millionen. Die notwendigen Abschreibungen bezogen sich im Wesentlichen auf das Projekt Alexander Land (Ukraine) mit EUR -1,3 Millionen und das Projekt Vacaresti mit EUR -1,5 Millionen. Die Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen beliefen sich im Berichtsjahr auf EUR -1,0 Millionen nach EUR -4,3 Millionen auf Grund der Wertberichtigungen auf Forderungen in Zusammenhang mit den Insolvenzen der Co-Investoren im Vorjahr.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von EUR 5,3 Millionen im Vorjahr auf EUR 3,7 Millionen im Berichtsjahr erklärt sich aus dem Wegfall folgender Faktoren im Vorjahr: Im Vorjahr wurden unter anderem Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 1,6 Millionen und Erlöse aus Schließungsgarantien in Höhe von EUR 1,4 Millionen verbucht. Die sonstigen Beträge beinhalten im Berichtsjahr im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen sowie die Realisierung von bisher erfolgsneutral erfassten Währungsumrechnungsdifferenzen.

Die **allgemeinen Verwaltungskosten** wurden im Berichtsjahr um 22 Prozent auf EUR 5,7 Millionen nach EUR 7,4 Millionen im Vorjahr reduziert. Diese erfreuliche Entwicklung ist auf unsere fortgesetzten Maßnahmen zur Kostenbegrenzung zurückzuführen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Berichtsjahr auf EUR 1,5 Millionen nach EUR 1,3 Millionen im Vorjahr rechnerisch gestiegen, befinden sich aber operativ aufgrund eines Einmaleffektes im Vorjahr auf gleichem Niveau. Der wesentliche Posten entfällt auf nicht abziehbare Vorsteuerbeträge.

Per Saldo stellt sich damit das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** (EBIT) auf EUR 14,8 Millionen nach EUR -9,4 Millionen im Vorjahr.

Das **Finanzergebnis** betrug im Berichtsjahr EUR -1,8 Millionen nach EUR 1,2 Millionen im Vorjahr.

Das **Ergebnis vor Steuern** beträgt im Berichtsjahr EUR 13,0 Millionen nach EUR -10,6 Millionen im Vorjahr. Nach Steuern liegt das Konzernergebnis bei EUR 13,0 Millionen nach EUR -10,8 Millionen. Nach Berücksichtigung des auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses (EUR 0,0 Millionen nach EUR -0,5 Millionen im Vorjahr) beläuft sich das auf die Anteilseigner der MAGNAT Real Estate AG entfallende Periodenergebnis auf EUR 12,9 Millionen nach EUR -10,3 Millionen im Vorjahr.

Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl von 13.889.651 ausstehenden Aktien im Berichtsjahr (Vorjahr: 13.889.651) ergibt sich ein Ergebnis je Aktie verwässert und unverwässert von jeweils EUR 0,93 im Berichtsjahr nach EUR -0,74 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 operative Holdinggesellschaften, die kein eigenes Segment darstellen.

4.2.1 Geschäftsfeld Investments

in TEUR	2011/2012	2010/2011 angepasst	Delta
Segmenterlöse	48.608	7.535	41.073
Segmentaufwendungen	-30.496	-13.348	-17.148
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern	18.112	-5.812	23.924
Summe Vermögenswerte	32.302	51.604	-19.302
In Prozent von Konzern	73%	76%	
Summe Schulden	8.520	36.461	-27.941
In Prozent von Konzern	35%	66%	

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

Das MAGNAT Portfolio im Überblick

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden seitens der Gesellschaft bzw. der entsprechenden Beteiligungen für das wesentliche Osteuropa-Portfolio der MAGNAT neue Gutachter mit der Ermittlung der Marktwerte beauftragt. Die von Fachleuten zu Beginn des Jahres 2011 zunächst noch erwartete Belebung der Märkte in Osteuropa ist ausgeblieben und war zum Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten auch nicht absehbar. Vielmehr hat sich die wirtschaftliche Krise in der Region aufgrund der Auswirkungen der europäischen Schuldenkrise zu Beginn des Jahres 2012 weiter verschärft. Vor diesem Hintergrund haben sich die gutachterlichen Werte des Investmentportfolios der MAGNAT deutlich reduziert. Bis auf die in der Ertragslage beschriebenen Korrekturen der Marktwerte deckten die Gutachtenwerte jedoch die – aufgrund der erforderlichen Neubilanzierung 2009 stark reduzierten – Buchwerte der einzelnen Projekte und Beteiligungen.

Projekt	Land	Nettonutzfläche / verkaufbare Fläche (in m ²)	Gutachter 2012	Wertermittlungsmethode	Marktwert 2011 (in TEUR)	Marktwert 2012 (in TEUR)	Anteil MAGNAT	Buchwert 2012 (in TEUR)
A&T	D	4.669	TÜV	Ertragswertverfahren	6.160	5.850	99,6%	2.957
Delitzsch	D	5.876	TÜV	Ertragswertverfahren	5.980	5.800	99,6%	2.754
Nasze Katy	PL	4.987 developed 45.859 undev.	Colliers Int.	Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren	13.505	6.082	50,0%	0
Peremogi	UA	31.873	Reinberg	Residualwertverfahren	17.350	13.000	59,8%	6.272
Chmelnitzkij	UA	25.200	Colliers Int.	Ertragswertverfahren	14.760	9.610	100,0%	1.734
Koncha Zaspá	UA	33.635	Colliers Int.	Vergleichswertverfahren	3.026	2.014	99,6%	2.014
Alexanderland	UA	199.972	Colliers Int.	Vergleichswertverfahren	2.240	568	99,6%	568
Vitaly	UA	986	Colliers Int.	Vergleichswertverfahren	-	388	100,0%	270
Vacaresti	RO	26.573	Colliers Int.	Vergleichswertverfahren	8.544	1.556	99,6%	1.556
Mogosoia	RO	57.163	Colliers Int.	Vergleichswertverfahren	4.344	2.858	99,6%	1.344
Pancharevo	BG	7.774	Colliers Int.	Vergleichswertverfahren	1.002	438	99,6%	360
Digomi	GEO	20.136	Colliers Int.	Vergleichswertverfahren	1.275	2.743	74,7%	821
Gudiashvili	GEO	11.500	Ankauf	Transaktion	-	4.800	50,0%	0
YKB	TR	251.652	SOM	Vergleichswertverfahren	23.795	21.072	32,4%	3.536
Russian Land	RUS	2.024.141	Lokaler Gutachter	Vergleichswertverfahren	3.621	3.389	40,3%	369
SQUADRA	D	28.522	TÜV	Ertragswertverfahren	21.630	17.500	16,1%	1.433

Die Segmenterlöse des Geschäftsbereichs Investments betragen im Berichtsjahr EUR 48,6 Millionen nach EUR 7,5 Millionen im Vorjahr. Dies entspricht rund 93 Prozent der Konzernerlöse. Neben Erträgen aus Vermietung (EUR 5,5 Millionen) schlugen sich hier im Wesentlichen die Erlöse aus der Veräußerung des Wohnportfolios Deutschland in Höhe von EUR 32,9 Millionen nieder (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen). Hinzu kamen Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 9,7 Millionen. Im Vorjahr wurden keine solchen Gewinne erzielt.

Die Segmentaufwendungen stiegen von EUR 13,3 Millionen auf EUR 30,5 Millionen. Auch dieser Anstieg war maßgeblich geprägt von der Veräußerung des Wohnportfolios Deutschland und den betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen. Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien auf EUR 17,1 Millionen. Darüber hinaus sind Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 5,2 Millionen (Vorjahresverlust: EUR 7,5 Millionen) angefallen. Die sonstigen Segmentaufwendungen, die sich aus den zugeordneten Verwaltungskosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen zusammensetzen, stiegen von EUR 5,9 Millionen auf EUR 8,2 Millionen.

Das Segmentergebnis (EBIT) des Berichtsjahres belief sich somit auf EUR 18,1 Millionen nach EUR -5,8 Millionen. Der Wertminderungsaufwand im Segment Investments betrug EUR -6,3 Millionen. Dem stehen Wertaufholungen von EUR 0,1 Millionen gegenüber. Im Vorjahr betrugen die Wertminderungen EUR -1,7 Millionen und die Wertaufholungen EUR 0,0 Millionen.

Das Zinsergebnis des Segments Investments lag im Berichtsjahr bei EUR -0,7 Millionen nach EUR -0,4 Millionen. Das Periodenergebnis des Segments im Berichtsjahr belief sich auf EUR 17,4 Millionen nach EUR -6,2 Millionen.

4.2.2. Geschäftsfeld Asset Management

in TEUR	2011/2012	2010/2011 angepasst	Delta
Segmenterlöse	3.765	12.190	-8.425
Segmentaufwendungen	-4.389	-9.489	5.100
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern	-624	2.701	-3.325
Summe Vermögenswerte	6.475	8.995	-2.520
In Prozent von Konzern	15%	13%	
Summe Schulden	5.082	5.810	-728
In Prozent von Konzern	21%	11%	

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

Die Segmenterlöse des Geschäftsbereichs Asset Management betragen im Berichtsjahr EUR 3,8 Millionen nach EUR 12,2 Millionen im Vorjahr. Dies entspricht rund 7 Prozent der Konzernerlöse. Die Vorjahreszahl beinhaltete Erlöse aus dem Projekt Grazer Straße 59-61 sowie aus den Bauherrenmodellen Kastnergasse 16 und Schumann-gasse 16.

Analog zu den Erlösen ergab sich auch bei den Segmentaufwendungen ein deutlicher Rückgang von EUR 9,5 Millionen auf EUR 4,4 Millionen im Berichtsjahr. Neben geringeren Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften sind auch die sonstigen Aufwendungen spürbar von EUR 5,7 Millionen auf EUR 4,1 Millionen in Folge unserer fortgesetzten Maßnahmen zur Kostenbegrenzung zurückgegangen.

Das Segmentergebnis (EBIT) des Berichtsjahres belief sich somit auf EUR -0,6 Millionen nach EUR 2,7 Millionen. Im Berichtsjahr betragen die Ergebniseffekte aus Wertminderungen EUR 0,6 Millionen (Vorjahr: EUR -1,0 Millionen). Wertaufholungen sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

Das Periodenergebnis verschlechterte sich auf EUR -0,8 Millionen nach EUR 1,9 Millionen.

4.2.3. Zentralbereiche

in TEUR	2011/2012	2010/2011 angepasst	Delta
Segmenterlöse	2.799	2.804	-5
Segmentaufwendungen	-5.299	-8.721	3.422
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern	-2.500	-5.917	3.417
Summe Vermögenswerte	5.490	6.970	-1.480
In Prozent von Konzern	12%	10%	
Summe Schulden	10.437	12.724	-2.287
In Prozent von Konzern	43%	23%	

Das Segment Zentralbereiche umfasst ausschließlich die Konzerndienste der MAGNAT Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding sowie operative Holdinggesellschaften, die kein eigenes Segment begründen. Dementsprechend fallen in dem Segment Umsätze in nur geringem Umfang an. Die Segmenterlöse betreffen daher überwiegend sonstige Erträge. Im Berichtsjahr sind die Segmenterlöse mit EUR 2,8 Millionen gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.

Die Segmentaufwendungen sanken im Berichtsjahr auf EUR 5,3 Millionen nach EUR 8,7 Millionen im Vorjahr. Sie betrafen in beiden Perioden ausschließlich sonstige Aufwendungen. In der Summe belief sich das Segmentergebnis (EBIT) im Berichtsjahr auf EUR -2,5 Millionen nach EUR -5,9 Millionen im Vorjahr. Im Segmentergebnis berücksichtigt sind Wertaufholungen in Höhe von EUR 0,7 Millionen (Vorjahr: EUR 0). Die Aufwendungen aus Wertminderungen betragen EUR 0,3 Millionen nach EUR 2,9 Millionen im Vorjahr.

Das Periodenergebnis des Segments betrug EUR -3,4 Millionen nach EUR -6,1 Millionen im Vorjahr.

4.3. Finanzlage

Der Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit hat sich von EUR -3,5 Millionen im Vorjahr auf EUR 24,9 Millionen im Berichtsjahr kräftig erhöht. Dies ist auf den hohen Mittelzufluss aus dem Verkauf des deutschen Wohnportfolios zurückzuführen.

Angesichts der auch im Berichtsjahr sehr geringen Investitionen war der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit mit EUR -1,2 Millionen niedrig. Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an at equity bewerteten und Tochterunternehmen in Höhe von insgesamt EUR 3,4 Millionen standen Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen im Zusammenhang mit dem Erwerb der RQCB-Assets in Höhe von EUR 3,6 Millionen sowie Darlehensgewährungen an at equity bewertete und Tochterunternehmen von EUR 1,0 Millionen gegenüber.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit stellt sich im Berichtsjahr auf EUR -25,4 Millionen (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen). Er ergibt sich aus der umfangreichen Tilgung von Finanzschulden im Zusammenhang mit der Veräußerung des deutschen Wohnportfolios in Höhe von EUR 32,8 Millionen, dem nur Mittelaufnahmen von EUR 7,4 Millionen gegenüberstanden.

Bei einem Zahlungsmittelbestand von EUR 3,6 Millionen am Ende des Berichtsjahres und einem solchen von EUR 5,3 Millionen zu dessen Beginn ergibt sich eine liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel von EUR -1,7 Millionen.

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

4.4. Vermögenslage

in TEUR	2011/2012	2010/2011 angepasst
Summe langfristige Vermögenswerte	10.358	17.000
Summe kurzfristige Vermögenswerte	30.103	50.570
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.806	0
Summe Vermögenswerte	44.267	67.570
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	20.326	12.697
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	-98	-122
Summe Eigenkapital	20.229	12.575
Konzerneigenkapitalquote	45,7%	18,6%
Summe langfristige Schulden	15.094	39.537
Summe kurzfristige Schulden	8.945	15.458
Summe Schulden	24.039	54.995
Summe Schulden und Eigenkapital	44.267	67.570

Auf Grund der Veräußerung des deutschen Wohnportfolios ist die Bilanzsumme zum 31. März 2012 im Vergleich zum Vorjahr signifikant von EUR 67,6 Millionen auf EUR 44,3 Millionen gesunken. Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen verringerten sich auf Grund der Umgliederung der Anteile an der Hekuba in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen“ und der Wertminderung von EUR 15,8 Millionen auf EUR 8,1 Millionen. Die Vorratsimmobilien gingen in Summe jedoch aufgrund der Veräußerungen von EUR 34,8 auf EUR 16,1 Millionen zurück.

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von EUR 1,0 Millionen betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an eine Projektgesellschaft in Georgien. In der Summe hat sich der Wertansatz der langfristigen Vermögenswerte im Berichtsjahr von EUR 17,0 Millionen auf EUR 10,4 Millionen reduziert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte wurden im Berichtsjahr auf EUR 30,1 Millionen nach EUR 50,6 Millionen abgebaut. Dies ist primär auf die Entwicklung der Vorratsimmobilien zurückzuführen, deren Bestand von EUR 34,8 Millionen auf EUR 16,1 Millionen sank. Hier schlägt sich zum einen der Verkauf des deutschen Wohnportfolios nieder. Insgesamt summieren sich die Abgänge durch Veräußerung im Konzern auf EUR 18,1 Millionen. Zum anderen sind hier EUR -3,5 Millionen an unrealisierten Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien berücksichtigt. Dieser Effekt wird weitgehend durch Konsolidierungseffekte kompensiert, d.h. durch die Erfassung von zuvor als Anteile an at equity konsolidierten Unternehmen klassifizierten Vermögenswerten als Vorratsimmobilien.

Die Liquiditätsposition beträgt zum Bilanzstichtag 2011/2012 EUR 3,6 Millionen nach EUR 5,3 Millionen. Die liquiden Mittel liegen damit zum Bilanzstichtag auf einem ausreichenden Niveau.

Das Periodenergebnis schlägt sich entsprechend im Eigenkapital nieder. Es erhöhte sich von EUR 12,6 Millionen auf EUR 20,2 Millionen. Die Eigenkapitalquote stieg dementsprechend von 18,6 Prozent im Vorjahr auf 45,7 Prozent zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres.

Die solide Eigenkapitalposition ist ganz wesentlich das Ergebnis des deutlichen Schuldenabbaus in Verbindung mit der Veräußerung des Wohnportfolios in Deutschland. In der Summe sanken die Schulden um EUR 31,0 Millionen von EUR 55,0 Millionen auf EUR 24,0 Millionen zum Bilanzstichtag. Besonders hervorzuheben ist der Rückgang der Finanzschulden um insgesamt EUR 30,1 Millionen. Dabei sanken die langfristigen Finanzschulden um EUR 24,4 Millionen auf EUR 14,8 Millionen und die kurzfristigen Finanzschulden um EUR 5,7 Millionen auf EUR 5,4 Millionen. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verkauf des deutschen Wohnportfolios zurückzuführen, im Zuge dessen die auf den Objekten liegenden Verbindlichkeiten getilgt werden konnten.

Inklusive der latenten Steuern sind die langfristigen Schulden insgesamt um 63 Prozent auf EUR 15,1 Millionen zurückgegangen. Die kurzfristigen Schulden haben sich ebenfalls signifikant um 42,1 Prozent auf EUR 8,9 Millionen reduziert. Die darin enthaltenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sind um EUR 0,8 Millionen auf EUR 1,5 Millionen zurückgegangen.

Die Nettoverschuldung (Finanzschulden abzüglich Zahlungsmittel) beträgt im Berichtsjahr EUR 16,6 Millionen nach EUR 45,0 Millionen im Vorjahr.

5. Mitarbeiter

Im MAGNAT-Konzern waren im Berichtsjahr 27 Mitarbeiter (Vorjahr: 29) beschäftigt.

6. Weitere Informationen

6.1. Forschung und Entwicklung

Die MAGNAT betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

6.2. Vergütungsbericht

Der folgende Vergütungsbericht fasst die Grundzüge der Vergütungssystematik für den Vorstand und den Aufsichtsrat zusammen:

6.2.1. Vergütung des Vorstands

Der Aufsichtsrat legt eine angemessene Vergütung für die Mitglieder des Vorstands fest. Kriterien für die Angemessenheit der Gesamtbezüge bilden dabei die Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds und die Lage der Gesellschaft. Die Gesamtvergütung darf dabei die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands setzt sich im Wesentlichen aus der fixen Vergütung sowie einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizkomponente (Erfolgsbonus) zusammen.

Die fixe Komponente wird monatlich als Grundgehalt ausgezahlt. Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen befristete Dienstverträge. Die Vorstandsmitglieder haben darüber hinaus Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), einer Unfallversicherung sowie Zuschüsse zu Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung. Falls der Anstellungsvertrag mit einem Vorstandsmitglied vorzeitig durch eine ordentliche Kündigung seitens der MAGNAT Real Estate AG beendet wird, steht dem Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe von 50 % der Summe der ihm bis zum Ablauf der eigentlichen Befristung des Anstellungsvertrages ausstehenden monatlichen Vergütungen zu, wobei sich die Höhe der Vergütung nach dem Festgehalt richtet.

6.2.2. Vergütung des Aufsichtsrats

Die Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats wird von der Hauptversammlung festgelegt und ist in § 16 („Vergütung“) der Satzung geregelt. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt solange gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste, jährlich zahlbare Vergütung. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen, der stellvertretende Vorsitzende den doppelten Betrag der Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit. Zusätzlich erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern die ihnen bei der Ausübung ihrer Aufsichtsratsmandate entstehenden Auslagen sowie die auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer, soweit diese gesondert in Rechnung gestellt wird.

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

6.3. Erklärung zur Unternehmensführung

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a 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.

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

6.4.1. 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 2012 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; von diesen werden 5.000 Stück im Konzern gehalten.

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

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

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

Per 31. März 2012 hielten die folgenden Aktionäre der MAGNAT Real Estate AG Beteiligungen an der Gesellschaft mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 10 Prozent:

_____ Tisca Stiftung, Vaduz, Liechtenstein	17,15 Prozent
_____ FDM Privatstiftung, Wien, Österreich	13,99 Prozent
_____ Altira AG, Frankfurt am Main	13,56 Prozent

Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten, lagen der Gesellschaft per 31. März 2012 nicht vor.

6.4.4. Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

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

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

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

6.4.6.1. 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 einem oder mehreren Personen. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Er entscheidet über ihre Bestellung, den Widerruf ihrer Bestellung sowie über 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.

6.4.6.2. 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 Dreivierteln 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.

6.4.7. Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

6.4.7.1. 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 EUR 1,00 je Aktie gegen Bar- oder Sacheinlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 6.947.325 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 Prozent des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des 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.

6.4.7.2. 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.

6.4.7.3. 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 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 Prozent des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden.

Der Erwerb erfolgt 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 Prozent überschreiten und nicht mehr als 10 Prozent unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten drei Schlusskurse der Gesellschaft an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main maßgeblich.

Erfolgt der Erwerb im Wege eines öffentlichen Kaufangebots an alle 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 Prozent überschreiten und nicht mehr als 10 Prozent unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten fünf Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main vor der Veröffentlichung des Angebots maßgeblich.

Ergeben sich nach Veröffentlichung eines Kaufangebots bzw. nach der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. den Grenzwerten der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne, so kann das Angebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs vor Veröffentlichung der Anpassung; die Zehnprozentgrenze 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 an 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 Wandelungsrechten verwenden; das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

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

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 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals - falls letzteres geringer ist - nicht überschreiten darf. Das Bezugsrecht der 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.

6.4.8. 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.

6.4.9. 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/-erwerbes 100 Prozent der Summe der bis zum Ablauf der Befristung des Anstellungsvertrages ausstehenden monatlichen Vergütungen, wobei sich die Höhe der monatlichen Vergütung nach dem Festgehalt ohne Erfolgsbonus, Sachbezüge und sonstige Nebenleistungen bestimmt.

7. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Der MAGNAT-Konzern ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Jahresfinanzberichts und unter Berücksichtigung der aufgeführten Risiken und Chancen sowie der gegebenen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Zielregion adäquat aufgestellt. Insbesondere die Finanzierungsstruktur des Konzerns mit seiner hohen Eigenkapitalquote, insbesondere auf Ebene der osteuropäischen Projektgesellschaften, erweist sich als stabilisierender Faktor.

Die Ertragslage des Konzerns konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der durchgeführten Veräußerungen deutlich verbessert werden. Aufgrund der weiterhin äußerst schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – nicht nur in Osteuropa – waren jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere Abschreibungen erforderlich.

Um die MAGNAT auf die weiter schwierigen Rahmenbedingungen in Osteuropa anzupassen, hat der Vorstand in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat diverse Maßnahmen eingeleitet: Erstens das Gesamtrisiko des

Immobilienportfolios weiter zu reduzieren, zweitens umfassende Einsparungen in der Kostenstruktur anzustoßen und, drittens, das Portfolio systematisch und konsequent auf die künftigen Wachstumsmärkte in der Schwarzmeer-Region als definierte Kernmärkte der MAGNAT zu fokussieren. Die notwendige Veräußerung von Portfoliobestandteilen sollte darüber hinaus mittelfristig zu einer Stärkung der Liquidität beitragen und selektive Neuinvestments ermöglichen.

8. Veränderungen in den Organen

Herr Andreas Lange ist mit Wirkung zum 5. August 2011 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Da mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Oktober 2011 die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endete, wurden sämtliche amtierenden Aufsichtsratsmitglieder sowie Herr Wolfgang Quirchmayr in der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Oktober 2011 neu gewählt. Ihre Amtsperiode als Aufsichtsratsmitglieder dauert bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung für das am 31. März 2016 endende Geschäftsjahr beschließt.

9. Nachtragsbericht

Ende Juli 2012 konnte die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, das im November 2011 erworbene Projekt Brünnerstraße in Wien gewinnbringend veräußern. Aus der Transaktion fließen der MAGNAT nach Abzug der Finanzschulden liquide Mittel in Höhe von rund EUR 0,5 Millionen zu.

10. Chancen- und Risikobericht

10.1. 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 jeweiligen 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 geplant und eine Konzentration auf die Länder der Schwarzmeer-Region.

Die Wertschöpfung des Geschäftsbereiches Investments liegt in dem Veräußerungsergebnis von Immobilieninvestments. Soweit vorhanden sind dem Veräußerungswert 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 Mittlrückflüsse (Cash Flow) in diesem Geschäftsbereich nur schwer prognostizierbar und auch von vielen externen Einflussfaktoren abhängig.

Mittlrückflüsse aus dem Verkauf von Investments aus dem bestehenden Immobilienportfolio sollen, unter Berücksichtigung der Liquiditätsreserve der MAGNAT, reinvestiert werden und das Wachstum der Gesellschaft in ihren Kernmärkten finanzieren.

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

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).

10.2. Grundsätze und Struktur des Risiko- und Chancenmanagements

Angesichts der Geschäftstätigkeit der MAGNAT ist die Risikopolitik nicht auf eine gänzliche oder weitgehende Vermeidung von Risiken ausgerichtet. Vielmehr konzentriert sich das Risikomanagement auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. 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.

Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu erkennen und zu begrenzen und damit den Fortbestand des Unternehmens nicht zu gefährden.

Die Risikoidentifizierung ist aufgrund der sich ständig ändernden externen Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe der Geschäftsführung. Zur Risikofeststellung finden regelmäßig Jours Fixes, Controlling-Gespräche, Projektbesprechungen und Einzelgespräche statt. Der gesamte Risikomanagementprozess ist in einem Risikomanagementhandbuch festgehalten. Das Risikomanagement wird im gesamten MAGNAT-Konzern angewendet. Eine kritische Überprüfung und gegebenenfalls Überarbeitung erfolgt jährlich.

Aufgrund der gegebenen, flachen Organisationsstruktur des MAGNAT-Konzerns ist der Vorstand 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 Risikomanagement-Systems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Dabei stellt die Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrats ein wesentliches Element des Risikomanagement-Systems von MAGNAT dar. Der Aufsichtsrat kontrolliert einzelne Objekte auch persönlich vor Ort.

10.3. Beschreibung und Erläuterung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagement-Systems im Hinblick auf den Rechnungs- und Konzernrechnungslegungsprozess

Der Konzernabschluss wird durch die MAGNAT Real Estate AG als rechtliches 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 die Geschäftsleitung fest.

10.4. Risiken

10.4.1. Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die gesamtwirtschaftlichen Risiken haben sich im Zuge der Verschärfung der europäischen Verschuldungskrise in vielen westeuropäischen Ländern inzwischen wieder erhöht. Dies trifft insbesondere auf deren vielfach steigende Arbeitslosigkeit zu mit entsprechend negativen Rückwirkungen auf die Investitions- und Konsumneigung. Ein Rückfall in eine übergreifende europäische Rezession ist – insbesondere auch angesichts der im bisherigen Verlauf des Jahres 2012 deutlich abgeschwächten Entwicklung des zuletzt den EU-Raum noch stützenden Aufschwungs in Deutschland – wieder wahrscheinlicher geworden.

Die türkische Volkswirtschaft soll sich zwar abkühlen, was von Regierung und Notenbank zur Inflationsbekämpfung auch durchaus gewünscht ist. Sie wird jedoch im europäischen Vergleich weiterhin spürbar wachsen. Dies trifft insbesondere gegenüber den südlichen Ländern des Euroraums zu. Sollten die bürgerkriegsähnlichen Zustände in Syrien dazu führen, dass die Türkei als lokale Führungsmacht in eine militärische Auseinandersetzung hineingezogen wird, könnte sich diese Situation jedoch ändern und sich das Länderrisiko kurzfristig deutlich erhöhen.

Sollten sich die gesamteuropäischen Wachstumsrisiken realisieren, könnte dies die Länder der Schwarzmeer-Region sowie die noch unterdurchschnittlich entwickelten südosteuropäischen Länder, in denen der MAGNAT-Konzern Eigenkapital investiert hat, überdurchschnittlich deutlich treffen und Transaktionen auf den dortigen Immobilienmärkten auch weiterhin erheblich erschweren. Vor diesem Hintergrund sind die gesamtwirtschaftlichen Risiken für das Geschäft des MAGNAT-Konzerns nach wie vor als bedeutend einzuschätzen.

10.4.2. Markt- und Branchenrisiken

Der Immobilienmarkt ist naturgemäß stark von konjunkturellen Entwicklungen und damit von der Investitionsneigung der Investoren geprägt und beeinflusst. Konjunktur und Investitionsverhalten werden ihrerseits wiederum von einer Vielzahl von kaum prognostizierbaren Faktoren beeinflusst, insbesondere von Seiten der in den letzten Jahren hochvolatilen Weltfinanzmärkte. Den wesentlichen Einfluss üben innerhalb der einzelnen Volkswirtschaften und Immobilienmärkte bzw. -teilmärkte das Angebot und die Nachfrage, die Verfügbarkeit

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

von Kapital sowie die Kapitalkosten (vor allem über die vorherrschenden Zinsniveaus) und die Baukosten aus. Überregional bzw. global ist vor allem die Nachfrage von Investoren nach Anlagen in die Assetklasse Immobilien und deren relative Attraktivität im Vergleich mit anderen Assetklassen von Bedeutung.

Der in den letzten Jahren in vielen Ländern stark eingebrochene Immobilienmarkt hat sich nach einer zwischenzeitlichen und nur in Teilbereichen eingetretenen Erholung, die sich im Wesentlichen nur auf die absoluten Spitzenlagen europäischer Metropolregionen konzentrierte, im Berichtsjahr insgesamt wieder auf das Krisenniveau der jüngeren Vergangenheit zurückentwickelt. Hauptursache dieser Entwicklung ist die im Zuge der europäischen Verschuldungskrise stark gewachsene Risikoaversion der Investoren. Investitionskapital stand daher fast gar nicht oder nur zu sehr hohen Kosten bereit, sodass Transaktionen nur in sehr geringem Umfang und zu entsprechend ungünstigen Konditionen zustande kamen. Darüber hinaus lasten unverändert Portfolien auf den Märkten der Zielregionen, die von Mitbewerbern mit wirtschaftlichen Problemen zu stark ermäßigten Preisen angeboten werden. Eine Verbesserung dieser sehr unbefriedigenden Marktverhältnisse ist nicht zu erwarten, solange die europäische Schuldenkrise nicht entschärft bzw. abgewendet ist.

In den Märkten der Zielregionen von MAGNAT 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 die Vermeidung einer überdurchschnittlich hohen Asset Allokation in einzelne Projekte bzw. in einzelne Länder erreicht, ebenso durch Co-Investments mit gut etablierten lokalen Projektpartnern.

10.4.3. Finanzwirtschaftliche Risiken

10.4.3.1. WÄHRUNGSRISENEN

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 im Wesentlichen 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 Schwankungsbreiten, 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.

10.4.3.2. ZINSRISIKEN

Der MAGNAT-Konzern setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte auch Fremdkapital ein. Dies trifft insbesondere auf Projekte in Deutschland und Österreich zu. Finanzierungen im Ausmaß von rund EUR 4,2 Millionen sind hierbei variabel verzinst, eine Änderung des Zinsniveaus nach oben führt dabei zu einer Belastung der Gesellschaft. Bei Darlehensverträgen von rund EUR 13,9 Millionen wurden fixe Zinsvereinbarungen getroffen.

Ein Gutteil 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 Finanzierungen auf Projektebene, im Falle eines Mezzanine Loans und der Finanzierung der Übernahme der Assets der RQCB im Form eines Bridge Loans und einer unverzinslichen Kaufpreisstundung wurden aber in der Vergangenheit auch auf Holdingebene Darlehen aufgenommen. Für den Mezzanine Loan besteht eine Festzinsvereinbarung, eine Veränderung des Zinsniveaus hat damit keine Auswirkung auf die Gesellschaft. Der Bridge Loan hat eine Laufzeit von unter einem Jahr, mit einer Veränderung des Zinsniveaus während der Laufzeit wird nicht gerechnet.

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

10.4.4. 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. Als Konsequenz könnte sich ein erhöhter Liquiditätsbedarf von Projektgesellschaften herausstellen.

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 Projektgesellschaften entstehen, denen möglicherweise nicht alle Co-Investoren nachkommen können.

10.4.5. Liquiditätsrisiken

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

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 solcher Maßnahmen immer gemäß den gesellschaftsrechtlichen Mehrheitsverhältnissen gefasst werden, können aus Sicht der MAGNAT jedoch hieraus entstehende Risiken begrenzt werden.

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

Ziel ist es, zusätzliche Liquidität für die Konzernfinanzierung sowie für Investitionen in neue, wertschaffende Development-Projekte aus den Mittelrückflüssen im Zuge möglicher Verwertung zu generieren. Solche Verwertungen waren während der Finanzmarktkrise schwierig oder nur zu wirtschaftlich nicht sinnvollen Abschlägen auf die Gutachtenwerte realisierbar. Zwischenzeitlich hatten sich die Handlungsoptionen für den Konzern zwar teilweise wieder verbessert, mit der Eskalation der europäischen Schuldenkrise sind die Verwertungspotenziale allerdings wieder geschrumpft. Im Zuge der Verschlechterung der allgemeinen Rahmenbedingungen und der wieder deutlich eingeschränkten Verwertungspotenziale sind auch die sich hieraus ergebenden Liquiditätsrisiken wieder gewachsen.

Die im Berichtsjahr dennoch durchgeführten Transaktionen zur Verminderung der im Immobilienportfolio erhaltenen Risiken und zur Sicherung der Liquidität unterstreichen allerdings die Fähigkeit der MAGNAT, auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Verwertungen zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen darstellen zu können.

10.4.6. 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.

10.4.7. Personal-Risiken

Auswahl, Akquisition, Entwicklung und Verwertung von Immobilienprojekten erfordern Erfahrung, Kenntnisse der lokalen Märkte 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 weitere Folge an das Unternehmen zu binden.

10.4.8. 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 vorangeschrittene und weiter fortgeführte regionale Fokussierung des MAGNAT-Konzerns erlaubt die Bündelung unserer Ressourcen und Kapazitäten auch in diesem Bereich.

10.4.9. Risiken der MAGNAT im Zusammenhang mit der Insolvenz eines Co-Investors

Über das Vermögen des Co-Investors R-QUADRAT Capital Alpha GmbH („RQCA“) wurde ein Sanierungsverfahren nach der österreichischen Insolvenzordnung eröffnet und im Dezember 2011 in ein Konkursverfahren abgeändert. Hieraus bestehen für den MAGNAT-Konzern unter anderem nachstehende Risiken:

10.4.9.1. RISIKEN AUS DER BETEILIGUNG AN GEMEINSAMEN IMMOBILIENPROJEKTEN

Die MAGNAT Real Estate AG und R-QUADRAT Capital Alpha GmbH sind 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 Insolvenz verunsichert sind.

Bei den gemeinsamen Projekten mit der RQCA hat die MAGNAT keine Mehrheit. Entscheidungen über die strategische Ausrichtung könnten daher erschwert bzw. verhindert werden.

10.4.9.2. RISIKEN AUS VERTRAGS- BZW. SONSTIGEN FORDERUNGSVERHÄLTNISSEN

Es könnte ein teilweiser oder gänzlicher Ausfall von Forderungen des MAGNAT-Konzerns gegenüber RQCA vorliegen. Die MAGNAT-Gruppe hatte dies in der Bilanz 2010/11 in Form von Wertberichtigungen bereits berücksichtigt.

Durch eine Geltendmachung von bestehenden Forderungen der RQCA gegenüber gemeinsamen Projektgesellschaften zum aktuellen Zeitpunkt könnten auch die Projektgesellschaften gefährdet werden. Aufgrund der Interessensgleichlagerung von RQCA und MAGNAT für eine Optimierung der kurzfristigen Projektrückflüsse wird das Risiko der Gefährdung der Projektgesellschaft in diesem Zusammenhang 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
Chancenbericht
Gesamteinschätzung der Risikolage des Konzerns
Konzernabschluss
Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

10.4.9.3. 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 den bestehenden Asset Management-Vertrag mit der RQCA übernommen. Der Asset Management-Vertrag ist mittlerweile aufgelöst und der MAGNAT liegen nach eingehender Analyse keine Anhaltspunkte vor, wonach die MAGNAT Asset Management GmbH ihre Dienstleistungen nicht ordnungsgemäß erbracht hätte. Letztlich können aber allfällige Ansprüche aus bzw. im Zusammenhang mit dem Asset Management-Vertrag, so zum Beispiel auf Rückforderung von bereits bezahlten Management Fees, dennoch nicht abschließend ausgeschlossen werden.

10.4.10 Imagerisiko

Es besteht ein Imagerisiko für die MAGNAT. In der mit den Insolvenzen von Co-Investoren verbundenen medialen Berichterstattung wird auch auf die MAGNAT Bezug genommen, wodurch der Ruf der MAGNAT in Mitleidenschaft gezogen werden könnte. Die 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.

11. Chancenbericht

Wir konzentrieren unsere Geschäftsausrichtung auf die Wachstumsmärkte in der Schwarzmeer-Region. Aufgrund des dort bestehenden hohen strukturellen Entwicklungsbedarfs eröffnen sich der MAGNAT mit ihrer starken lokalen Kompetenz überdurchschnittliche Renditeperspektiven. Das zur Finanzierung von Development-Projekten in dieser Region notwendige Kapital soll sukzessive aus dem Verkauf der nicht mehr strategischen Immobilienbestände des MAGNAT-Portfolios in den anderen Ländern erwirtschaftet werden.

Chancen im Asset Management können sich insbesondere ergeben bei frei finanzierten Bauherrenmodellen in Wien sowie dem Immobilienhandel. Darüber hinaus stellt der mittelfristige Aufbau einer Wachstumsplattform für Distressed/Workout-Projekte in der Zielregion Schwarzes Meer eine mögliche Perspektive für zusätzliche Chancen dar. Die Nutzung dieser Chancen hängt auch von den verfügbaren Eigenmitteln für diese Aktivitäten ab.

12. Gesamteinschätzung der Risikolage des Konzerns

Vorstand und Aufsichtsrat der MAGNAT haben im Geschäftsjahr 2011/2012 gemeinsam eine intensive Analyse der Unternehmensstrategie, der damit verbundenen Risiken, insbesondere der Finanzierungsrisiken, vorgenommen. Die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen wurden intensiv diskutiert. Wie schon zuvor als Folge der internationalen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise führte auch die Eskalation der europäischen Verschuldungskrise zu einer erneuten Verknappung der Kreditvergabe und zu einem fast vollständigen Ausfall von anlagesuchendem Risikokapital. Die Immobilie wird in der aktuellen Phase hoher Verunsicherung hinsichtlich der weiteren Inflationsentwicklung und ausgeprägter Währungsängste als Anlagealternative zwar wiederentdeckt, die Investoren konzentrieren sich im Immobiliensektor derzeit allerdings ausschließlich auf absolute Toplagen in den entwickelten Metropolregionen Kerneuropas. Für andere Projekte bleibt der Zugang zu Kapital im Rahmen von Finanzierungsmaßnahmen, Refinanzierungen sowie Kapitalmaßnahmen hingegen außerordentlich schwierig. Eine Neuorientierung des Investoreninteresses ist noch nicht in Sicht.

Dieser angespannten Marktsituation entsprechend sind in der Finanzplanung des MAGNAT-Konzerns unverändert Immobilienverwertungen bzw. Rückflüsse aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen durch Tochtergesellschaften eingestellt, die der Finanzierung des laufenden Geschäfts dienen. Die aktuelle Liquiditätsplanung geht davon aus, dass die Zahlungsbereitschaft von MAGNAT innerhalb der nächsten 12 Monate jederzeit gewährleistet sein wird.

13. Prognosebericht

13.1. Ausrichtung des Konzerns in den beiden nächsten Geschäftsjahren

Die MAGNAT wird ihre klare Strategie des „Develop & Sell“ bzw. „Buy and Sell“ in Bezug auf die von ihr gehaltenen Immobilien und Grundstücke fortsetzen. Das dem Geschäftsmodell inhärente Risiko der von Verwertungserfolgen abhängenden und damit stark schwankenden Mittelzuflüsse bleibt daher auch in den nächsten beiden Geschäftsjahren bestimmend für die Entwicklung des Konzerns. Mögliche Beiträge, die eine – aus heutiger Sicht seriös nicht vorhersagbare – Erholung und Normalisierung der Immobilienmärkte in Osteuropa für die wirtschaftliche Erholung der MAGNAT bringen können, werden den Vorstand nicht davon abhalten, an der eindeutigen Priorisierung der Sicherung der Liquidität festzuhalten. Sie wird den klaren Vorrang vor Neuinvestitionen genießen. Die Fortführung der am Cash Flow orientierten Konzernsteuerung trägt diesem Sachverhalt Rechnung.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2011/12 diverse Maßnahmen durchgeführt, um die Ertragslage des Konzerns mittelfristig nachhaltig zu verbessern. Vorrangig wurden hierbei drei Aspekte ins Auge gefasst: Erstens das Gesamtrisiko des Immobilienportfolios zu reduzieren, zweitens umfassende Einsparungen in der Kostenstruktur anzustoßen und, drittens, das Portfolio systematisch und konsequent auf die Wachstumsmärkte in der Schwarzmeer-Region als definierte Kernmärkte der MAGNAT zu fokussieren. Die betreffenden Länder sind die Ukraine, die Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien.

Die Stärkung der Liquidität wird damit, wie schon im Berichtsjahr geschehen, auch weiterhin aus der Veräußerung von Portfoliobestandteilen in den Ländern Bulgarien, Deutschland, Österreich, Polen und Russland vorgenommen. Aus diesen Ländern wird sich die MAGNAT im Geschäftsbereich Investments schrittweise zurückziehen.

Innerhalb des Geschäftsbereichs Asset Management werden die im derzeitigen Marktumfeld nur begrenzt umsetzbaren Aktivitäten rund um Bauherrenmodelle in Österreich ergänzt durch den Auf- und Ausbau des Handels mit österreichischen Immobilien. Möglichkeiten im Zusammenhang mit frei finanzierten Bauherrenmodellen werden geprüft. Dienstleistungen für Dritte zur Verstetigung und Steigerung der Umsätze dieses Segments sollen weiterhin wo möglich ausgeweitet werden. Hier wird insbesondere die Kosten-Nutzen-Relation für den weiteren Ausbau ausschlaggebend sein. Ziel bleibt es, auf diese Weise einen Beitrag zur Sicherung der Liquidität zu leisten.

13.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft ist weiterhin von einem extrem hohen Maß an Unsicherheit geprägt. Im Mittelpunkt steht dabei die Sorge um die weitere Entwicklung in der Eurozone und die europäische Gemeinschaftswährung. Die Situation in Griechenland ist nach wie vor verfahren und auch in Spanien hat sich die Situation durch die Schieflage des Bankensektors jüngst signifikant zugespitzt. Zudem verlieren die Investoren zunehmend das

Vertrauen in die Politik, die Probleme lösen zu können. Entsprechend steigt die Angst, dass die Eurozone die gesamte Weltwirtschaft in einer erneuten Rezession mitreißen könnte. Dies zeigt sich aktuell vor allem an den Stimmungsindikatoren weltweit, wie zum Beispiel in den Einkaufsmanagerindizes.

Es gibt aber auch durchaus optimistischere Stimmen. So hat der IWF in seinem Ausblick vom April 2012 die Erwartung für das globale Wachstum leicht von 3,3 Prozent auf 3,5 Prozent angehoben und diese Anpassung in seinem Update vom Juli 2012 beibehalten. Dabei erwartet der IWF, dass im ersten Quartal 2012 der Tiefpunkt der wirtschaftlichen Dynamik erreicht worden ist und sich die Lage im weiteren Jahresverlauf sukzessive verbessern wird. Allerdings betont auch der IWF die enormen Risiken, die für die Weltwirtschaft bestehen, insbesondere für die Entwicklung in Europa. So beruht die etwas positivere Einschätzung des IWF insbesondere auf günstigeren Annahmen zum Wachstum in den USA und Japan und einer anhaltend positiven Einschätzung der Entwicklung in den Emerging Markets.

Für die Eurozone erwartet der IWF dagegen unverändert eine Rezession, auch wenn deren Ausmaß nur noch mit $-0,3$ Prozent prognostiziert wird, nach zuvor $-0,5$ Prozent. Für Länder wie Deutschland und Frankreich rechnet der IWF auch in seinem Update vom Juli 2012 mit deutlich reduzierten, aber weiterhin positiven Wachstumsraten von $0,6$ bzw. $0,5$ Prozent. Für Österreich geht der IWF von einem Wachstum von $0,9$ Prozent aus. Demgegenüber werden für die südeuropäischen Länder durchweg negative Wachstumsraten erwartet: von $-1,8$ Prozent für Spanien bis hin zu $-4,7$ Prozent für Griechenland. Für diese Länder rechnet der IWF auch erst ab 2013 mit einer verhaltenen Erholung, während für die Eurozone als Ganzes die Rezession bereits in der zweiten Jahreshälfte 2012 überwunden sein sollte.

Im Gegensatz zu 2011 geht der IWF davon aus, dass die Krise der Eurozone 2012 auch das Wachstum in Osteuropa in Mitleidenschaft ziehen wird. Aufgrund der starken Abhängigkeit Osteuropas von der Eurozone über die Exporte und aufgrund des deutlichen Anstiegs der Zinsspreads prognostiziert der IWF für die Region ein Abflachen des Wachstums auf nur noch $1,9$ Prozent. Dies vergleicht sich mit einem Wachstum von noch $5,3$ Prozent in 2011.

Nach Ansicht des IWF wird sich das Wachstum in der Türkei 2012 spürbar von $8,5$ Prozent auf nur noch $2,3$ Prozent abschwächen. Die Hauptsorge des IWF beruht auf dem hohen Leistungsbilanzdefizit des Landes, das im vergangenen Jahr fast 10 Prozent des BIP erreicht hatte. Dieses Defizit wird im Wesentlichen durch kurzfristige ausländische Mittelzuflüsse finanziert, was die Türkei anfällig macht für Turbulenzen an den Kapitalmärkten. Hinzu kommt, dass die Inflationsrate in 2012 nach Schätzungen des IWF $10,6$ Prozent erreichen dürfte, was die Notenbank zu einem nochmals restriktiveren Kurs verleiten sollte.

In der Ukraine waren bereits zum Jahresende 2011 deutliche Effekte des Überschwappens der europäischen Schuldenkrise zu beobachten. Zum einen haben sich die Zinsspreads kräftig ausgeweitet und zum anderen hat das Exportwachstum nachgelassen. Angesichts eines Leistungsbilanzdefizits von rund 6 Prozent des BIP ist auch die Ukraine – ähnlich wie die Türkei – stark von ausländischen Mittelzuflüssen und damit von der Risikobereitschaft der Investoren abhängig. Der IWF rechnet für 2012 mit einem Wachstum des BIP von $3,0$ Prozent, was sich mit einem Zuwachs von $5,2$ Prozent in 2011 vergleicht.

Für Georgien prognostiziert der IWF hingegen nur relativ geringe Auswirkungen der Krise der Eurozone. Das Wachstum soll im laufenden Jahr $6,0$ Prozent erreichen und sich damit nur graduell gegenüber dem Zuwachs

von 7,0 Prozent im Vorjahr abschwächen. Zwar hatte auch Georgien 2011 ein signifikantes Leistungsbilanzdefizit von 12,7 Prozent des BIP, dieses wurde jedoch durch ausländische Mittelzuflüsse überkompensiert. Dies reflektiert das zurückgewonnene Vertrauen, das Georgien aufgrund der eingeleiteten wirtschaftlichen Reformen inzwischen wieder bei den internationalen Investoren genießt.

Rumäniens Abhängigkeit von der Eurozone ist besonders stark ausgeprägt, da mehr als die Hälfte der Exporte des Landes in die Eurozone gehen. Dementsprechend rechnet der IWF damit, dass das Übergreifen der europäischen Schuldenkrise Rumäniens Wachstum in 2012 auf 1,5 Prozent drücken wird. Darüber hinaus erwartet der IWF, dass der Boom im Agrarsektor auslaufen wird, der in 2011 sehr stark zum BIP-Wachstum beigetragen hatte. Allerdings sieht der IWF Rumänien auf gutem Weg die notwendigen politischen Reformen umzusetzen. Dies sollte in 2013 zu einem deutlich stärkeren Wachstum von 3,0 Prozent führen.

13.3. Erwartete Ertragslage

Aufgrund der Veräußerung des Wohnportfolios in Deutschland wird sich das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien wesentlich reduzieren.

Unsere Maßnahmen zur konsequenten Kostenbegrenzung, die auch im Zusammenhang mit den notwendigen Reduzierungen aufgrund der Veräußerungen in Deutschland zu sehen sind, führen wir im laufenden Geschäftsjahr 2012/2013 unverändert fort. Dies sollte insbesondere bei den allgemeinen Verwaltungskosten und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen positive Effekte zeigen. Auch aus der Verwertung von Objekten, deren laufende Einnahmen nicht die laufenden Kosten decken, ist mit Kostenentlastungseffekten zu rechnen.

Darüber hinaus rechnen wir mit einem Rückgang bei den Rechtsberatungskosten, da hier im Berichtsjahr ungewöhnlich hohe Beträge im Zusammenhang mit in Konkurs geratenen Co-Investoren angefallen waren. Eine ähnliche Entwicklung erwarten wir bei den Aufwendungen für den Wirtschaftsprüfer, da im Berichtsjahr im Zusammenhang mit der Prüfung durch die DPR Einmalkosten anfielen.

13.4. Erwartete Finanzlage

Die Situation der Immobilienmärkte, auf denen die MAGNAT tätig ist, wird auch im laufenden Geschäftsjahr herausfordernd bleiben. Wir rechnen weder mit einem signifikanten Anstieg bei den Transaktionen noch bei den Preisen. Im Mittelpunkt der Finanzplanung der MAGNAT wird daher weiterhin die Liquiditätssicherung stehen.

Trotz der Anpassungen der Wertansätze im Berichtsjahr ist die Finanzlage des Konzerns unverändert durch eine solide Eigenkapitalausstattung gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 45,7 Prozent.

13.5. Gesamtaussage zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Angesichts des anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Umfelds bleibt es das erklärte Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat, die strategische Neuausrichtung des MAGNAT-Konzerns mittelfristig weiter voranzutreiben. Dabei stehen unverändert die Wertsteigerungen des Portfolios im Mittelpunkt unseres unternehmerischen Handelns. Der Vorstand ist dabei zuversichtlich, in den nächsten beiden Geschäftsjahren unter der Annahme gleichbleibender Wertansätze der Vermögenswerte den eingeschlagenen Weg zu positiven Ergebnissen des Magnat-Konzerns und damit auch zu einer wieder stärkeren Orientierung der Unternehmensbewertung am Net Asset Value fortzusetzen.

Die MAGNAT zählt zu den wenigen im Markt verbliebenen Projektentwicklern in ihren Zielmärkten. Dies stellt eine wertvolle Positionierung für die Zukunft dar, die wir konsequent nutzen werden. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die gesamte Schwarzmeer-Region als attraktives Investmentziel für internationales Kapital wiederentdeckt werden wird. Zahlreiche Länder der Region – dies unterstreicht die jüngste Entwicklung im Zuge der Eurokrise eindrucksvoll – stehen wirtschaftlich erheblich besser da als die südlichen Peripheriestaaten der Eurozone. Sobald die europäische Schuldenkrise überwunden sein wird, rechnen wir damit, dass diese Region für ausländische Investoren deutlich an Attraktivität gewinnen wird.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von MAGNAT liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von MAGNAT. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der MAGNAT wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. MAGNAT übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Frankfurt am Main, den 22. August 2012

MAGNAT Real Estate AG



Dr. Marc-Milo Lube
Vorstand



Jürgen Georg Faè
Vorstand

KONZERNABSCHLUSS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR	Tz.	01.04.2011 – 31.03.2012	01.04.2010 – 31.03.2011 angepasst *)
Einnahmen aus der Vermietung	D.1	5.505.915	6.952.149
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	D.2	-3.133.619	-3.916.567
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien		2.372.296	3.035.582
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		849.698	0
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften		-410.555	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	D.3	439.143	0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		32.722.778	6.046.976
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		-16.998.663	-3.743.393
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D.4	15.724.115	2.303.583
Erlöse aus dem Asset Management		715.957	1.255.254
Aufwendungen für das Asset Management		-200.115	-776.060
Ergebnis aus dem Asset Management	D.5	515.842	479.194
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen		8.895.763	0
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen		-2.277.457	-5.364.090
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen		-2.940.362	-2.125.457
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	D.6	3.677.944	-7.489.547
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	D.7	-3.516.484	9.227
Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen	D.8	-975.394	-4.343.711
Sonstige betriebliche Erträge	D.9	3.675.540	5.255.309
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte		-816.338	920.825
Allgemeine Verwaltungskosten	D.10	-5.655.770	-7.367.487
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.11	-1.468.905	-1.288.703
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		14.788.327	-9.406.553
Finanzerträge	D.12	832.732	1.379.651
Finanzaufwendungen	D.12	-2.589.364	-2.612.733
Finanzergebnis		-1.756.632	-1.233.082
Ergebnis vor Steuern		13.031.695	-10.639.635
Ertragsteuern	D.13	-67.688	-133.335
Periodenergebnis		12.964.007	-10.772.970
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner	D.15	30.714	-482.710
Anteilseigner des Mutterunternehmens		12.933.293	-10.290.260
Unverwässertes Ergebnis je Aktie / Verwässertes Ergebnis je Aktie	D.16	0,93	-0,74

*) siehe Konzernanhang A.5

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

Gesamtergebnisrechnung

in TEUR		01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011 angepasst *)
Periodenergebnis		12.964.007	-10.772.970
Sonstiges Ergebnis			
Währungsumrechnungsdifferenzen		-605.973	-33.750
Eigenkapitalveränderung aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-1.522.664	-1.753.033
Sonstiges Ergebnis vor Steuern		-2.128.637	-1.786.783
Steuern auf das sonstige Ergebnis		-44.481	29.460
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	G.1 bzw. G.2	-2.173.118	-1.757.323
Gesamtergebnis		10.790.889	-12.530.293
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		-57.342	-474.835
Anteilseigner des Mutterunternehmens		10.848.231	-12.055.458

*) siehe Konzernanhang A.5

Konzern-Bilanz

in EUR	Tz.	31.03.2012	31.03.2011 angepasst *)	01.04.2010 angepasst *)
Vermögenswerte				
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	E.1.1	29.440	402.401	394.605
Sachanlagen	E.1.2	58.340	98.740	98.573
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.1.3	8.074.182	15.759.665	32.925.780
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.1.4	49.318	119.399	162.500
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	E.1.5	1.020.351	23.300	1.621.039
Sonstige Ausleihungen	E.1.6	541.309	416.020	0
Latente Steueransprüche	E.5.1	585.509	180.570	203.372
Summe langfristige Vermögenswerte		10.358.449	17.000.095	35.405.869
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorratsimmobilien	E.2.1	16.134.196	34.765.194	33.091.628
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.2.2	5.577.777	6.193.633	9.173.428
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.2.3	3.995.646	3.992.021	3.415.630
Steuererstattungsansprüche		806.233	299.031	331.993
Zahlungsmittel	E.2.4	3.589.108	5.320.167	8.821.895
Summe kurzfristige Vermögenswerte		30.102.960	50.570.046	54.834.574
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.3	3.805.981	0	0
Summe Vermögenswerte		44.267.390	67.570.141	90.240.443

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

in EUR	Tz.	31.03.2012	31.03.2011 angepasst *)	01.04.2010 angepasst *)
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital		13.894.651	13.894.651	13.894.651
Rücklagen		6.431.744	-1.197.777	10.857.612
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		20.326.395	12.696.874	24.752.263
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		-97.786	-122.148	352.757
Summe Eigenkapital	E.4	20.228.609	12.574.726	25.105.020
Schulden				
Langfristige Schulden				
Latente Steuerschulden	E.5.1	265.034	289.259	379.742
Langfristige Finanzschulden	E.5.2	14.829.263	39.248.220	47.493.698
Summe langfristige Schulden		15.094.297	39.537.479	47.873.440
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen	E.6.1	1.760.010	1.760.370	2.736.099
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.6.2	1.512.903	2.326.078	1.689.305
Steuerschulden	E.6.3	283.960	225.040	846.282
Kurzfristige Finanzschulden	E.6.4	5.387.611	11.146.448	11.990.297
Summe kurzfristige Schulden		8.944.484	15.457.936	17.261.983
Summe Schulden		24.038.781	54.995.415	65.135.423
Summe Schulden und Eigenkapital		44.267.390	67.570.141	90.240.443

*) siehe Konzernanhang A.5

Konzern-Kapitalflussrechnung

in TEUR	Tz.	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011 angepasst *)
Konzernergebnis vor Steuern		13.032	-10.640
Veränderung der Vorratsimmobilien		16.849	2.372
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		1.813	-1.836
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern		-507	33
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		-3.715	-2.726
Veränderung Immaterielle Vermögenswerte		7	-88
Veränderung der Rückstellungen		11	654
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		-1.126	-1.018
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		-1.478	9.751
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	F	24.885	-3.497
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen		-11	-47
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen		28	0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		0	-132
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		2.650	0
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		-973	-673
Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		0	866
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettovermögen (abzüglich erworbener liquider Mittel)		-3.641	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (abzüglich veräußerter liquider Mittel)		743	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	F	-1.205	14
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		7.395	10.199
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden		-32.812	-10.214
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	F	-25.416	-15
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel		-1.736	-3.498
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung		5	-4
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		5.320	8.822
Zahlungsmittel am Ende der Periode	F	3.589	5.320
Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung			
Ertragssteuerzahlungen		533	135
Erhaltene Zinsen		69	117
Gezahlte Zinsen		1.644	1.133

*) siehe Konzernanhang A.5

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
		Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Abzugsposten für Eigene Anteile	Währungsumrechnung	sonstige Rücklagen			
01.04.2011 (angepasst)	G	13.895	0	7.455	-8.273	-310	-136	66	12.697	-122	12.575
Änderungen der Eigentumsanteile an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen	G	0	0	0	0	0	0	-3.219	-3.219	82	-3.137
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	G	0	0	0	0	0	0	-44	-44	0	-44
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	0	-1.499	-3	-1.502	-21	-1.523
Währungsumrechnungsdifferenzen	G	0	0	0	0	0	-539	0	-539	-67	-606
Summe des sonstigen Ergebnisses	G	0	0	0	0	0	-2.038	-47	-2.085	-88	-2.173
Periodenergebnis	G	0	0	0	12.933	0	0	0	12.933	31	12.964
Gesamtergebnis	G	0	0	0	12.933	0	-2.038	-47	10.848	-57	10.791
31.03.2012	G	13.895	0	7.455	4.660	-310	-2.174	-3.200	20.326	-98	20.228
01.04.2010 (veröffentlicht)	G	13.895	-28	98.181	-4.456	0	-7.389	599	100.802	10.765	111.567
Anpassungen nach IAS 8.42	A.5	0	28	-90.726	6.473	-310	9.140	-656	-76.050	-10.413	-86.462
01.04.2010 (angepasst)		13.895	0	7.455	2.017	-310	1.751	-57	24.752	353	25.105
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	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	-1.859	93	-1.766	14	-1.752
Währungsumrechnungsdifferenzen	G	0	0	0	0	0	-28	0	-28	-6	-34
Summe des sonstigen Ergebnisses	G	0	0	0	0	0	-1.887	122	-1.765	8	-1.757
Periodenergebnis	G	0	0	0	-10.290	0	0	0	-10.290	-483	-10.773
Gesamtergebnis	G	0	0	0	-10.290	0	-1.887	122	-12.055	-475	-12.530
31.03.2011 (angepasst)	G	13.895	0	7.455	-8.273	-310	-136	66	12.697	-122	12.575

MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2011 bis 31. März 2012

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). Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA wurde 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.

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die MAGNAT Real Estate AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der MAGNAT Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten.

Dieser im Namen des rechtlichen Mutterunternehmens MAGNAT Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss ist wirtschaftlich dem im Rahmen eines umgekehrten Unternehmenserwerbs im Geschäftsjahr 2009/2010 identifizierten wirtschaftlichen Erwerber MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, (vormals: R-QUADRAT Immobilien GmbH) zuzurechnen (siehe A.5). Die Gesamtheit der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen sowie der nach der Equity-Methode bewerteten Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen wird im Folgenden kurz „MAGNAT-Gruppe“ bezeichnet.

Mit der Integration der MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, hat sich die MAGNAT-Gruppe 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 insbesondere Immobilien Asset Management für Dritte sowie Bauherrenmodelle an.

Das Geschäftsmodell der MAGNAT 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 und Georgien und gegebenenfalls Rumänien (Kernmärkte), d. h. Länder rund um das Schwarze Meer (Schwarzmeerregion), geplant.

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

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 rechtliche Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der MAGNAT-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei werden alle für den am 31. März 2012 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. Der von der MAGNAT Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss entspricht damit vollumfänglich den IFRS in der derzeit gültigen Fassung, soweit sie von der Europäischen Union gemäß Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsstand der Europäischen Union übernommen wurden. Zusätzlich wurden die ergänzenden, nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften 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 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. Die Änderung wurde von der EU am 19. Juli 2010 verabschiedet und am 20. Juli 2010 veröffentlicht. Die Änderungen des IFRIC 14 haben keine Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss der MAGNAT.

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 erfolgten 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. Aus dieser Standardänderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

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. IFRIC 19 wurde am 23. Juli 2010 von der EU verabschiedet und am 24. Juli 2010 veröffentlicht. Die Interpretation IFRIC 19 hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der MAGNAT; könnte aber 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. Aus diesem Sammelstandard ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

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
IFRS 7 „Änderungen: Finanzinstrumente - Angaben“	x	
IAS 1 „Änderung: Darstellung des sonstigen Ergebnisses“	x	
IAS 12 „Änderungen: Latente Steuern - Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte“		x
IAS 19 „Änderungen: Leistungen an Arbeitnehmer“	x	
IAS 27 „Einzelabschlüsse“		x
IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“		x
IAS 32 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“		x
IFRS 1 „Änderungen: ausgeprägte Hochinflation und Beseitigung fester Zeitpunkte“		x
IFRS 1 „Änderungen: Zuwendungen der öffentlichen Hand“		x
IFRS 7 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“		x
IFRS 9 „Finanzinstrumente“		x
IFRS 10 „Konzernabschlüsse“		x
IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“		x
IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“		x
Übergangslleitlinie (Änderungen IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12)		x
IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“		x
IFRIC 20 „Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“		x
Improvements to IFRS (2009-2011)		x

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. Diese Änderungen zu IFRS 7 wurden am 22. November 2011 von der EU verabschiedet und am 23. November 2011 veröffentlicht. Die angesprochenen Änderungen werden aus heutiger Sicht keinen Einfluss auf die Anhangsangaben der MAGNAT haben.

IAS 1 „Änderung: Darstellung des sonstigen Ergebnisses“

Gemäß der Änderung müssen Unternehmen die im sonstigen Ergebnis dargestellten Bestandteile nach zwei Kategorien unterteilen – in Abhängigkeit davon, ob sie in Zukunft über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht werden (also gegebenenfalls „recycelt“ werden) oder nicht. Posten, die nicht recycelt werden sind getrennt von den Posten darzustellen, die zukünftig recycelt werden, wie z.B. Differenzen aus der Währungsumrechnung von Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen. Werden die Bestandteile des sonstigen

Ergebnisses vor Steuern dargestellt, so müssen Unternehmen den zugehörigen Steuerbetrag getrennt nach den beiden Kategorien ausweisen. Die Änderung ist erstmals für Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, verpflichtend retrospektiv anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung zu IAS 1 wurde am 5. Juni 2012 von der EU verabschiedet und am 6. Juni 2012 veröffentlicht. Diese Standardänderung des IAS 1 wird im Konzernabschluss der MAGNAT zu einer entsprechenden Neugliederung führen.

IAS 12 „Änderungen: Latente Steuern - 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 im Normalfall 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.

IAS 19 „Änderungen: Leistungen an Arbeitnehmer“

Die wesentliche Veränderung besteht darin, dass künftig unerwartete Schwankungen der Pensionsverpflichtungen sowie etwaiger Planvermögenswerte – versicherungsmathematische Gewinne und Verluste – unmittelbar im sonstigen Ergebnis erfasst werden müssen. Die Möglichkeit einer ergebniswirksamen Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste wird abgeschafft und sämtliche Wertänderungen der leistungsorientierten Verpflichtung sind in der aktuellen Berichtsperiode zu erfassen. Eine weitere Änderung besteht darin, dass sich die Verzinsung des Planvermögens nicht mehr nach der Zusammensetzung des Vermögensportfolios richtet, sondern der Ertrag aus der erwarteten Verzinsung des Planvermögens sich an der Höhe des Diskontierungszinssatzes orientiert. Die angeführten Änderungen führen zu umfangreicheren Anhangangaben. Es muss unter anderem künftig die durchschnittliche Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen angegeben werden. Die beschriebenen Änderungen sind ab dem 1. Januar 2013 anzuwenden. Die Änderung wurde am 5. Juni 2012 von der EU verabschiedet und am 6. Juni 2012 veröffentlicht. Da die MAGNAT aus heutiger Sicht keine Pensionsverpflichtungen ausweist und auszuweisen hat, werden die Änderungen des IAS 19 keine Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse haben.

IAS 27 „Einzelabschlüsse“

Die neue Fassung des IAS 27 regelt in Zukunft nur mehr die Bilanzierung von Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen in IFRS-Einzelabschlüssen. Die Regelungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“

Die Zielsetzung von IAS 28 (überarbeitet 2011) besteht darin, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen festzuschreiben und Vorschriften über die Anwendung der Equity-Methode zu erlassen, wenn Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bilanziert werden sollen. Die neue Fassung des IAS 28 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Auswirkungen des IAS 28 (überarbeitet 2011) auf zukünftige Konzernabschlüsse der MAGNAT werden derzeit untersucht.

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

IAS 32 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“

Eine Saldierung gemäß IAS 32 ist weiterhin nur dann möglich, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und es beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis durchzuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des finanziellen Vermögenswertes die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit auszugleichen. Die Änderungen betreffen Klarstellungen zu den Begriffen „gegenwärtiger Zeitpunkt“ und „Gleichzeitigkeit“. Für die Beurteilung des gegenwärtigen Zeitpunktes sind die heutigen Umstände heranzuziehen; um die Erfüllung und Verwertung als gleichzeitig ansehen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein. Die beschriebenen Klarstellungen sind ab dem 1. Januar 2014 anzuwenden. Die Auswirkungen derselben auf zukünftige Konzernabschlüsse der MAGNAT werden derzeit untersucht.

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.

IFRS 1 „Änderungen: Zuwendungen der öffentlichen Hand“

Die Änderung bedingt die Anpassung der Vorschriften für erstmalige Anwender an jene Vorschriften, die bestehende IFRS-Bilanzierer im Hinblick auf die Anwendung der Änderungen, die in IAS 20 „Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand“ hinsichtlich der Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand vorgenommen wurden. Die Änderungen sind für Berichtsjahre anzuwenden die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

IFRS 7 „Änderungen: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“

Die in IFRS 7 neu aufgenommenen Angaben sollen eine Überleitung von der Brutto- auf die Nettorisikoposition von Finanzinstrumenten ermöglichen. Dabei soll in Form einer Überleitungsrechnung über den Effekt oder den potentiellen Effekt von Aufrechnungsvereinbarungen informiert werden. Dem Bruttobetrag der unsaldierten finanziellen Vermögenswerte werden die entsprechenden finanziellen Verbindlichkeiten gegenübergestellt. Daraus ergibt sich der in der Bilanz ausgewiesene Nettobetrag. Die Angaben sind nach Art der Finanzinstrumente darzustellen. Die geänderten Regelungen an IFRS 7 treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Anwendung hat dabei retrospektiv zu erfolgen. Bei eventuell zukünftig abgeschlossenen Aufrechnungsvereinbarungen werden diese Regelungen entsprechend in Konzernabschlüssen der MAGNAT angewandt.

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. Ursprünglich war IFRS 9 zwingend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Mit Wirkung vom 16. Dezember 2011 wurde der Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung auf den 1. Januar 2015 verschoben. Mit derselben Wirkung wurden zusätzliche Anhangsangaben gemäß IFRS 7 bestimmt. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Der neue Standard IFRS 9 wird aus heutiger Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der MAGNAT haben.

IFRS 10 „Konzernabschlüsse“

Der IFRS 10 ersetzt die Bilanzierungsregeln für Konzernabschlüsse in IAS 27 und jene für die Konsolidierung von Zweckgesellschaften in SIC 12. Die Regelungen des IFRS 10 führen zur Vereinheitlichung der bestehenden Konsolidierungskonzepte nach IAS 27 und SIC 12. IFRS 10 definiert neu wann ein Mutterunternehmen ein Beteiligungsunternehmen beherrscht. Der Begriff der Beherrschung verknüpft die Entscheidungsgewalt über die relevanten Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens mit dem Anspruch auf variable Rückflüsse aus dem Beteiligungsunternehmen; d.h. variable Rückflüsse aus dem Beteiligungsunternehmen zu erhalten oder diesen ausgesetzt zu sein und auch die Möglichkeit zu haben, diese Rückflüsse zu bestimmen. IFRS 10 enthält daneben Bestimmungen zu potenziellen Stimmrechten, Schutzrechten Dritter sowie zur beherrschenden Stellung trotz fehlender Mehrheit („de-facto-Control“). Durch die neue Definition des Beherrschungsbegriffes ist der Konsolidierungskreis eventuell neu abzugrenzen, insbesondere durch die Ermessensspielräume, die bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Einflussnahme des Unternehmens auf das Beteiligungsunternehmen auftreten können. IFRS 10 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. MAGNAT untersucht derzeit die Auswirkungen dieses neuen Standards auf zukünftige Konzernabschlüsse.

IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“

IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Sachverhalten, in denen mehrere Unternehmen ein Gemeinschaftsunternehmen oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit führen. Die Vertragspartner sollen die jeweiligen vertraglichen Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftlichen Vereinbarung bilanzieren, wobei es dabei abhängt, ob die Vereinbarung dazu als Gemeinschaftsunternehmen bzw. als Gemeinschaftliche Tätigkeit zu werten ist. IFRS 11 eliminiert das bisher gültige Wahlrecht, Gemeinschaftsunternehmen nach der Quotenkonsolidierung anzusetzen; es ist verpflichtend die Equity-Methode anzuwenden. Die Abgrenzung zwischen der Gemeinschaftlichen Tätigkeit und der Klassifizierung als Gemeinschaftsunternehmen wird deutlich gemacht. Bei der Gemeinschaftlichen Tätigkeit haben die Partner unmittelbare Rechte und Pflichten aus den Vermögenswerten bzw. den Schulden bzw. an den Aufwendungen und Erträgen. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen haben die Partner Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens. IFRS 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Auswirkungen dieses neuen Standards auf zukünftige Konzernabschlüsse der MAGNAT werden derzeit untersucht.

IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“

IFRS 12 legt die erforderlichen Angaben für Unternehmen fest, die in Übereinstimmung mit den beiden neuen Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ bilanzieren. Gemäß IFRS 12 müssen Unternehmen Angaben machen, die es ermöglichen, die Art, Risiken und finanziellen Auswirkungen zu bewerten, die mit der Investition in ein Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen oder Zweckgesellschaften verbunden sind. Die Angaben umfassen neben

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

anderen vor allem wesentliche Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Festlegung des Konsolidierungskreises. Der neue Standard tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Auswirkungen des IFRS 12 auf zukünftige Konzernabschlüsse der MAGNAT werden derzeit untersucht.

Übergangleitlinie (Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12)

Das IASB hat eine Ergänzung zu den Übergangsvorschriften in IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 verabschiedet. Diese Ergänzung klärt den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der neuen Standards. Es wird darin geregelt, dass bei unterschiedlichen Ergebnissen in der Einbeziehung von Gesellschaften gemäß IFRS 10 versus IAS 27/SIC 12 die unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode angepasst werden muss. Daneben gibt es Regelungen zu Differenzen in den fortzuführenden Werten, zu den Anhangsangaben und Unternehmen die sowohl gemäß IFRS 10 als auch gemäß IAS 12/SIC 12 konsolidiert oder nicht konsolidiert werden.

IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“

Im IFRS 13 werden der Begriff des beizulegenden Zeitwerts definiert, ein Rahmen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts in einem einzigen IFRS bestimmt und Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts festgelegt. IFRS 13 kommt dann zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt werden, wobei jedoch Ausnahmen vorgesehen sind (z.B. IFRS 2 oder IFRS 17). Der beizulegende Zeitwert wird als jener Preis definiert, der im Zuge eines geordneten Geschäftsvorfalles unter Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erzielt wird oder bei Übertragung einer Schuld zu zahlen ist. IFRS 13 normiert eine sogenannte „Fair-Value-Hierarchie“, durch die die in den Bewertungsverfahren verwendeten Inputfaktoren in drei Stufen eingeteilt werden, beschreibt Bewertungsverfahren und vereinheitlicht bzw. erweitert die erforderlichen Anhangsangaben. IFRS 13 gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Der Standard ist prospektiv anzuwenden. Die zukünftigen Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss der MAGNAT werden derzeit untersucht.

IFRIC 20 „Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“

Durch IFRIC 20 wird die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten, die bei der Erz- bzw. Mineraliengewinnung im Tagebau anfallen, geregelt. Das durch die Abraumaktivität gewonnene Material kann in geringer Konzentration Erze oder Mineralien enthalten, die als erwirtschaftete Vorräte anzusehen sind; andererseits kann durch die Abraumbeseitigung ein verbesserter Zugang zu weiteren Materialvorkommen, die in Zukunft abgebaut werden, geschaffen werden. Je nachdem liegen Vorräte oder ein langfristiger Vermögenswert aus der Abraumbeseitigung vor. Die Klassifizierung als materieller oder immaterieller Vermögenswert richtet sich nach dem bestehenden Vermögenswert, dem der neue langfristige Vermögenswert zugerechnet wird. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser neuen Interpretation werden sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der MAGNAT ergeben.

Improvements to IFRS (2009-2011)

Im Rahmen des jährlichen „Improvements Project“ wird das IASB eine Vielzahl kleinerer materieller und redaktioneller Änderungen an verschiedenen Standards vornehmen. Sofern ein Standard nicht explizit etwas anderes vorschreibt, sind die Regelungen für alle nach dem 31. Dezember 2012 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden.

5. Änderungen nach IAS 8.41 ff.

Umgekehrter Unternehmenserwerb

Am 29. Oktober 2009 beschloss die Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate AG (damals MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) die Einbringung der Anteile an der R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH), Wien, Österreich, und deren Tochtergesellschaften (im Folgenden kurz „R-QUADRAT-Gruppe“ genannt) im Wege einer Sachkapitalerhöhung. Die Erstkonsolidierung der R-QUADRAT-Gruppe im Konzernabschluss der MAGNAT zum 31. März 2010 erfolgte mit Wirkung zum 31.8.2009.

Im Konzernabschluss 2009/2010 wurde der rechtliche Erwerber MAGNAT Real Estate AG (damals MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) auch als wirtschaftlicher Erwerber klassifiziert. Im Rahmen einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist gem. IFRS 3.21 (2004) die R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH), Wien, Österreich, als wirtschaftlicher Erwerber anzusehen. Somit ist der Konzernabschluss aus Sicht des wirtschaftlichen Erwerbers aufzustellen („umgekehrter Unternehmenserwerb“). Im Rahmen der Kaufpreisallokation sind stille Reserven und Lasten beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen und nicht beim rechtlich erworbenen Unternehmen aufzudecken. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden daher gem. IAS 8.42 rückwirkend folgende Anpassungen vorgenommen:

- Der Konzernabschluss wird formal unter dem Namen der rechtlichen Muttergesellschaft MAGNAT Real Estate AG erstellt, ist aber eine Fortführung des Konzernabschlusses der R-QUADRAT Immobilien GmbH (nunmehr MAGNAT Asset Management GmbH).
- Die im Rahmen der ursprünglich abgebildeten Transaktion entstandenen Geschäfts- und Firmenwerte der R-QUADRAT-Gruppe waren zurückzunehmen.
- Die ursprünglich aufgedeckten stillen Reserven und Lasten auf Ebene der R-QUADRAT-Gruppe waren zu korrigieren. Die Vermögenswerte und Schulden der R-QUADRAT-Gruppe werden mit ihren IFRS-Buchwerten fortgeführt.
- Für die von der MAGNAT Real Estate AG gehaltenen Beteiligungen MAGNAT AM GmbH, Wien, Österreich, und Altira ImmoFinanz GmbH, Frankfurt am Main, welche die rechtlichen Anteilseigner des wirtschaftlichen Erwerbers sind, wurde eine Kapitalaufrechnung durchgeführt aus der ein Abzugsposten für eigene Anteile in Höhe von TEUR 310 resultiert.

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

- Als Erwerbstichtag wurde der Tag der Hauptversammlung (29. Oktober 2009) festgelegt. Auf diesen Stichtag wurden stille Reserven und Lasten beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen aufgedeckt.
- Zur Bestimmung der Anschaffungskosten des Nettovermögens der MAGNAT Real Estate AG wurde auf den Börsenkurs der MAGNAT Real Estate AG zum Erwerbszeitpunkt zurückgegriffen. Hiernach ergaben sich Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 21.160.
- Das Gezeichnete Kapital der MAGNAT Real Estate AG in Höhe von TEUR 13.895 wird unverändert als solches ausgewiesen. Die Kapitalrücklagen wurden um den Differenzbetrag zwischen dem Gezeichneten Kapital der MAGNAT Real Estate AG und der Summe aus Gezeichnetem Kapital der R-QUADRAT Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 160 sowie den im Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses bestimmten Anschaffungskosten für den Erwerb der MAGNAT Real Estate AG in Höhe von TEUR 21.160 erhöht.
- Da die bisherigen Buchwerte der Vermögenswerte der MAGNAT die dafür aufgewendeten Anschaffungskosten überstiegen, waren die Vermögenswerte entsprechend auf den maximalen Betrag des Gesamtkaufpreises zu bewerten. Hierfür wurde ein Verfahren in Anlehnung an IAS 36 verwendet.
- Durch die Kaufpreisallokation beim wirtschaftlich erworbenen Unternehmen wurden auch die bestehenden Anteile nicht beherrschender Anteilseigner verändert.

Sonstige Forderungen gegenüber Atypisch Stille Beteiligungen

In einer Tochtergesellschaft der MAGNAT Asset Management GmbH gab es Atypisch Stille Beteiligungen. Die Verlustanteile dieser Atypisch Stillen Beteiligten wurden in den Geschäftsjahren 2009/2010 und 2010/2011 unter den Sonstigen Forderungen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden gem. IAS 8.42 rückwirkend folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die ursprünglich in den sonstigen Forderungen ausgewiesenen Verlustanteile der Atypisch Stillen Beteiligten wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und damit die sonstigen Forderungen reduziert.

Darstellung der Änderungen gem. IAS 8.49 für einzelne Bilanzposten (Werte in TEUR):

Konzern-Bilanz zum 01.04.2010

in TEUR	Veröffentlicht	Anpassung	Nach Anpassung
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	28.720	-28.326	395
Sachanlagen	99	0	99
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	49.030	-16.104	32.926
Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	163	0	163
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	6.545	-4.924	1.621
Latente Steueransprüche	203	0	203
Summe langfristige Vermögenswerte	84.759	-49.354	35.406
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	63.666	-30.575	33.091
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	14.221	-5.048	9.173
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.902	-1.486	3.416
Steuererstattungsansprüche	332	0	332
Zahlungsmittel	8.822	0	8.822
Summe kurzfristige Vermögenswerte	91.943	-37.109	54.835
Summe Vermögenswerte	176.702	-86.462	90.240

in TEUR	Veröffentlicht	Anpassung	Nach Anpassung
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	13.895	0	13.895
Eigene Anteile	-28	28	0
Abzugsposten für eigene Anteile	0	-310	-310
Rücklagen	86.934	-75.766	11.167
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	100.802	-76.050	24.752
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	10.765	-10.413	353
Summe Eigenkapital	111.567	-86.462	25.105
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	380	0	380
Langfristige Finanzschulden	47.494	0	47.494
Summe langfristige Schulden	47.873	0	47.873
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	2.736	0	2.736
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.689	0	1.689
Steuerschulden	846	0	846
Kurzfristige Finanzschulden	11.990	0	11.990
Summe kurzfristige Schulden	17.262	0	17.261
Summe Schulden	65.135	0	65.135
Summe Schulden und Eigenkapital	176.702	-86.462	90.240

Konzern-Bilanz zum 31.03.2011

in TEUR	Veröffentlicht	Anpassung	Nach Anpassung
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	28.761	-28.359	402
Sachanlagen	99	0	99
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	29.471	-13.712	15.760
Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	119	0	119
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.948	-3.925	23
Sonstige Ausleihungen	416	0	416
Latente Steueransprüche	181	0	181
Summe langfristige Vermögenswerte	62.995	-45.996	17.000
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	66.372	-31.607	34.765
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.502	-2.309	6.194
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.934	-1.942	3.992
Steuererstattungsansprüche	299	0	299
Zahlungsmittel	5.320	0	5.320
Summe kurzfristige Vermögenswerte	86.428	-35.858	50.570
Summe Vermögenswerte	149.423	-81.854	67.570

in TEUR	Veröffentlicht	Anpassung	Nach Anpassung
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	13.895	0	13.895
Eigene Anteile	-28	28	0
Abzugsposten für eigene Anteile	0	-310	-310
Rücklagen	71.696	-72.585	-888
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	85.563	-72.866	12.697
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	8.865	-8.987	-122
Summe Eigenkapital	94.428	-81.853	12.575
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	289	0	290
Langfristige Finanzschulden	39.248	0	39.248
Summe langfristige Schulden	39.537	0	39.537
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	1.760	0	1.760
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.326	0	2.326
Steuerschulden	225	0	225
Kurzfristige Finanzschulden	11.146	0	11.146
Summe kurzfristige Schulden	15.458	0	15.458
Summe Schulden	54.995	0	54.995
Summe Schulden und Eigenkapital	149.423	-81.854	67.570

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.04.2010 – 31.03.2011

	Veröffentlicht	Anpassung	Nach Anpassung
Einnahmen aus der Vermietung	6.952	0	6.952
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-3.917	0	-3.917
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	3.036	0	3.036
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	6.047	0	6.047
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-3.743	0	-3.743
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.304	0	2.304
Erlöse aus dem Asset Management	1.255	0	1.255
Aufwendungen für das Asset Management	-776	0	-776
Ergebnis aus dem Asset Management	479	0	479
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-5.374	10	-5.364
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	-5.794	3.669	-2.125
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-11.168	3.678	-7.490
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	-1.719	1.727	9
Wertminderung von Geschäfts- oder Firmenwert und Forderungen	-5.067	723	-4.344
Sonstige betriebliche Erträge	4.886	369	5.255
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	-1.899	2.819	921
Allgemeine Verwaltungskosten	-7.361	-7	-7.367
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.289	0	-1.289
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-15.898	6.490	-9.407
Finanzerträge	3.452	-2.072	1.380
Finanzaufwendungen	-2.613	0	-2.613
Finanzergebnis	839	-2.072	-1.233
Ergebnis vor Steuern	-15.059	4.418	-10.640
Ertragssteuern	-133	0	-133
Periodenergebnis	-15.192	4.418	-10.773
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner	-1.909	1.426	-483
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-13.284	2.993	-10.290

Ergebnis je Aktie für das Geschäftsjahr 2010/2011

	Veröffentlicht	Anpassung	Nach Anpassung
Unverwässert	-0,96	0,22	-0,74
Verwässert	-0,96	0,22	-0,74
	Veröffentlicht	Anpassung	Nach Anpassung
Periodenergebnis	-15.192	4.418	-10.773
Sonstiges Ergebnis			
Fremdwährungsumrechnung	-34	0	-34
Eigenkapitalveränderung aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-1.943	190	-1.753
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-1.976	190	-1.787
Steuern auf das sonstige Ergebnis	29	0	29
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-1.947	190	-1.757
Gesamtergebnis	-17.139	4.608	-12.530
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner	-1.901	1.426	-475
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-15.238	3.183	-12.055

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum 01.04.2010 – 31.03.2011

	Veröffentlicht	Anpassung	Nach Anpassung
Konzernergebnis vor Steuern	-15.059	4.418	-10.640
Veränderung von Vorratsimmobilien	2.372	0	2.372
Veränderung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-1.842	7	-1.836
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	33	0	33
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	-2.726	0	-2.726
Veränderung immaterielle Vermögenswerte	-88	0	-88
Veränderung der Rückstellungen	654	0	654
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-1.018	0	-1.018
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	14.177	-4.425	9.751
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-3.497	0	-3.497
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-47	0	-47
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen	-132	0	-132
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen	-673	0	-673
Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen	866	0	866
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14	0	14
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	10.199	0	10.199
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden	-10.214	0	-10.214
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-15	0	-15
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-3.498	0	-3.498
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	-4	0	-4
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	8.822	0	8.822
Zahlungsmittel am Ende der Periode	5.320	0	5.320

Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2010/2011

	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Abzugs- posten für Eigene Anteile	Währungs- umrechnung	sonstige Rück- lagen	Den Anteilseignern des Mutterunter- nehmens zurechen- bares Eigenkapital	Anteile der nicht beherr- schenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.04.2010 (veröffentlicht)	13.895	-28	98.181	-4.456	0	-7.389	599	100.802	10.765	111.567
Anpassung	0	28	-90.726	6.473	-310	9.140	-656	-76.050	-10.413	-86.462
Stand zum 01.04.2010 (nach Anpassung)	13.895	0	7.455	2.017	-310	1.751	-57	24.752	353	25.105
Periodenergebnis veröffentlicht	0	0	0	-13.284	0	0	0	-13.284	-1.909	-15.192
Periodenergebnis nach Anpassung	0	0	0	-10.290	0	0	0	-10.290	-483	-10.773
Stand zum 31.03.2011 (veröffentlicht)	13.895	-28	98.181	-17.740	0	-9.466	721	85.563	8.865	94.428
Anpassung	0	28	-90.726	9.467	-310	9.330	-655	-72.866	-8.987	-81.853
Stand zum 31.03.2011 (nach Anpassung)	13.895	0	7.455	-8.273	-310	-136	66	12.697	-122	12.575

6. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen und zu bewerten.
- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind. Die Einordnung basiert auf folgender Einschätzung:
 - Vorratsimmobilien: Bei diesen Immobilien steht als vorrangiges Ziel eine „Buy & Sell“- bzw. „Develop & Sell“-Strategie im Vordergrund. Diese Immobilien werden demnach zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten.
 - Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.
- Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen zu klassifizieren sind.

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. Im Konzern werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nur bei dem at Equity bewerteten Unternehmen SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, und der zur Veräußerung gehaltenen Beteiligungen Hekuba S.à.r.l. (vormals: GAIA Real Estate Investments S.A.), Luxemburg, gehalten. Die beizulegenden Zeitwerte als Finanzinvestition gehaltene Immobilien basieren auf Bewertungen von renommierten externen unabhängigen Sachverständigen und werden in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards ermittelt. Eine Bewertung erfolgt auf Grundlage von diskontierten zukünftigen Einzahlungsüberschüssen nach der DCF-Methode oder, sofern verfügbar, von

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

Vergleichs- oder Marktpreisen. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze vorgenommen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können.

VORRATSIMMOBILIEN

Schätzungen des Nettoveräußerungswertes der Vorratsimmobilien basieren auf den verlässlichsten 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 Nettoveräußerungswertes erfolgt aufgrund von unterschiedlichen Methoden (Ertragswert oder Vergleichswert) im Rahmen von Bewertungsgutachten durch renommierte externe unabhängige Sachverständige nach internationalen Bewertungsstandards. Die gewählte Methode ist auf die jeweilige Immobilie abgestimmt. Im Ertragswertverfahren wird grundsätzlich bei den deutschen Immobilien ein Zinssatz von 6,25 % bis 8,50 % angesetzt, während mit einer Restnutzungsdauer zwischen 49 und 52 Jahren gerechnet wird. Bei einem Objekt in der Ukraine wurde im Ertragswertverfahren ein Kapitalisierungssatz von 20 % angesetzt. Im Vergleichswertverfahren wurden Marktabschläge berücksichtigt. Der Buchwert der betroffenen Vorratsimmobilien beträgt TEUR 14.108. Von diesem Wert sind insgesamt Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 2.957 dem Ertragswertverfahren unterworfen worden. Bei einer Veränderung der zugrundeliegenden Marktmiete von +/- 10 % führt dies zu einer Schwankungsbreite im Wert der betreffenden Liegenschaften von rund TEUR +/- 580.

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. Latente Steueransprüche für Verlustvorträge wurden in Höhe von TEUR 205 (Vorjahr: TEUR 727) angesetzt. 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. Basierend auf diesen Einschätzungen sind die für Verlustvorträge angesetzten latenten Steueransprüche jährlichen Anpassungen aufgrund der aktuellen Gegebenheiten ausgesetzt. Für weitere Erläuterungen wird auf Anhangangabe D.13 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 wirtschaftlichen Konzernmuttergesellschaft MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, (siehe Ausführungen zu IAS 8 unter A.5.) 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:

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten TEUR
Unmittelbar gehaltene Anteile					
Deutschland					
MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00%	29.10.2009	21.160
MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	100,00%	21.10.2008	25
Ausland					
MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	100,00%	05.05.2009	35
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	100,00%	06.08.2009	0
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	erworben	99,00%	27.07.2009	0
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	gegründet	100,00%	22.12.2009	3
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	gegründet	100,00%	02.11.2011	1
MAGNAT Immobilien GmbH, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	gegründet	100,00%	23.02.2011	35
MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	gegründet	100,00%	05.05.2010	274

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten TEUR
Mittelbar gehaltene Anteile					
Deutschland					
Erste MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
Zweite MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
Dritte MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
Vierte MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
Fünfte MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	assoziiertes Unternehmen	erworben	16,13% ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten TEUR
Ausland					
MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	100,00% ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00% ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
Hekuba S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	32,44% ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
Russian Land AG, Wien, Österreich	assoziiertes Unternehmen	erworben	40,34% ¹⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	94,00% ¹⁾	29.01.2012	N/A ⁴⁾
MAGNAT Real Estate UA III B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
MAGNAT Real Estate UA VI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten TEUR
Ausland					
SC TEO Impex Consulting International s.r.l., Bukarest, Rumänien	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
SC VICTORY Consulting International s.r.l., Bukarest, Rumänien	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	59,78% ²⁾	29.02.2012	N/A ⁴⁾
Irao MAGNAT Digomi LLC, Tiflis, Georgien	Tochterunternehmen	erworben	74,73% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
Irao MAGNAT 28/2 LLC, Tiflis, Georgien	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	49,82% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC, Tiflis, Georgien	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	29.10.2009	N/A ⁴⁾
IRAO Magnat Gudiasvili LLC, Tiflis, Georgien	Gemeinschaftsunternehmen	gegründet	50,00% ³⁾	04.04.2011	N/A ⁴⁾
Forum-2000 Ltd., Kiew, Ukraine	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00%	29.02.2012	N/A ⁴⁾
Kapptrade Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	19.10.2010	N/A ⁴⁾
Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	erworben	99,64% ²⁾	19.10.2010	N/A ⁴⁾

1) Anteile werden indirekt über die MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main, gehalten.

2) Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, und die Lumpsum Eastern European Participations C.V., Osterhout, Niederlande, gehalten.

3) Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, gehalten.

4) Es erfolgt keine Angabe, da die betreffenden Gesellschaften indirekt im Rahmen des umgekehrten Unternehmenserwerbs erworben wurden.

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 % die SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA als assoziiertes Unternehmen in der MAGNAT-Gruppe klassifiziert.

Die Hekuba S.à.r.l. (vormals: GAIA Real Estate Investments S.A.), Luxemburg, sowie die OXELTON ENTERPRISES Limited, Zypern, werden als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, da gemäß der satzungsmäßigen Vereinbarungen alle Partnerunternehmen nur gemeinsam die mit der Geschäftstätigkeit verbundene strategische Finanz- und Geschäftspolitik bestimmen können.

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

in TEUR	Periodenüberschuss im Konzernabschluss
Magnat Tbilisi Office 1 LLC, Georgien	-1
Lumpsum Eastern European Participations C.V., Niederlande	-2
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brunner Straße KG, Österreich	-21

Im Rahmen der Übernahme der Minderheitenbeteiligungen des ehemaligen Co-Investors R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Wien, Österreich, wurde die Beteiligung dieses nicht beherrschenden Anteilseigners an der MAGNAT Investment I B.V. vollständig übernommen. Die übertragene Gegenleistung zum Erwerbszeitpunkt für die weiteren Anteile betrug für die MAGNAT Investment I B.V. TEUR 3.019 und wurde in Form von Zahlungsmitteln geleistet. Gleichzeitig wurden aus strategischen Gründen die Anteile der R-QUADRAT Capital Beta GmbH an dem bisherigen Gemeinschaftsunternehmen MAGNAT Investment II B.V. im Ausmaß von weiteren 50 % erworben. Da es sich bei der Übernahme der Anteile an der MAGNAT Investment II B.V. nicht um einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 handelt, fand kein Unternehmenszusammenschluss gemäß dem Regelungsbereich von IFRS 3 statt. Es wurden die einzelnen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt identifiziert und angesetzt. Der Konzern hält nach diesem Erwerb am 29. Februar 2012 an der MAGNAT Investment II B.V. und deren Tochterunternehmen 100 % der Anteile. Der Wert des bisher at equity bewerteten Ansatzes an der MAGNAT Investment II B.V. betrug zum Zeitpunkt des Erwerbs der weiteren Anteile von der R-QUADRAT Capital Beta GmbH TEUR 0; die übertragene Gegenleistung zum Erwerbszeitpunkt für die weiteren Anteile betrug für die MAGNAT Investment II B.V. TEUR 724 und wurde in Form von Zahlungsmitteln geleistet. 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 Stadtbereich der ukrainischen Stadt Chmelnitzky. Bei dem ukrainischen Projekt Vitaly handelt es sich um eine Liegenschaft mit Einfamilienhäusern.

Die Lumpsum Eastern European Participations C.V., Niederlande, sowie die MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brunner Straße 261-263 KG wurden gegründet. Die MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC, Georgien, wurde im vorliegenden Konzernabschluss aufgrund der nun nicht mehr untergeordneten Bedeutung für den Konzern als vollkonsolidiertes Unternehmen behandelt.

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

Im Zeitpunkt des Erwerbs der Vermögenswerte und Schulden aus dem Bereich der MAGNAT Investment II B.V. wurden die folgenden Werte angesetzt:

in TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
Vermögenswerte	
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	0
Sachanlagen	1
Sonstige Ausleihungen	104
Latente Steueransprüche	464
	569
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorratsimmobilien	1.734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1.677
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	489
Zahlungsmittel	102
	4.002
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	270
Summe Vermögenswerte	4.841
Schulden	
Rückstellungen	9
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	283
Steuerschulden	65
Finanzschulden	3.760
	4.117
Summe Schulden	4.117

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Forderung beträgt TEUR 1.677. Die Bruttobeträge der erworbenen Forderungen entsprachen den zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträgen und waren am Erwerbszeitpunkt zur Gänze als einbringlich zu bewerten.

Im Geschäftsjahr wurden die folgenden Gesellschaften veräußert:

	Zeitpunkt der Veräußerung	Veräußerungserlös in TEUR
SQUADRA Management GmbH, Frankfurt am Main	31.03.2012	60
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG, Wien, Österreich	17.02.2012	850

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen (Werte in TEUR):

	SQUADRA Management GmbH	MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG
Aggregierte Vermögenswerte	115	1.365
davon Zahlungsmittel	27	7
Aggregierte Schulden	93	1.084

2. Konsolidierungsmethoden

Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der MAGNAT Asset Management GmbH 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 tat-

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

sächlichen 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.

Transaktionen, durch die sich die Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ändert, ohne die Beherrschung aufzugeben, werden als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

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

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

Währungsumrechnung

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

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.

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 über die Perioden im sonstigen Ergebnis erfasst und betragen TEUR -2.186 (Vorjahr: TEUR -60), davon in nicht beherrschenden Anteilen TEUR -12 (Vorjahr: TEUR 77).

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands bestehen weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben. Die folgenden Annahmen wurden dabei intensiv von den Organen der Gesellschaft diskutiert:

- _____ Die Ertragskraft ist wesentlich abhängig von der wirtschaftlichen Lage der Länder, in denen MAGNAT tätig ist
- _____ Aufgrund des Geschäftsmodells der MAGNAT ist die Liquidität abhängig von Verwertungen
- _____ Ein Hauptschwerpunkt der Organe der Gesellschaft ist aus diesem Grund die Erstellung und Überwachung der Liquiditätsplanung
- _____ Die dabei verwendeten Planzahlen beruhen auf eingeleiteten Maßnahmen und Einschätzungen des Managements
- _____ Zur weiteren Absicherung der Planerreichung werden Alternativmaßnahmen geplant und angestoßen
- _____ Ein wesentlicher Bestandteil sind in diesem Zusammenhang die in Umsetzung befindlichen Maßnahmen zur weiteren Kostenreduktion
- _____ Eine weitere wesentliche Verschärfung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Europa wird eine Neubewertung der Annahmen erforderlich machen

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend den Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand August 2011, gegliedert.

Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die aus dem Bereich der MAGNAT Investment II B.V. identifizierten Vermögenswerte und Schulden wurden mit ihrem Zeitwert im Zeitpunkt der Übernahme angesetzt. Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte und Schulden orientiert sich an den nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 377).

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.

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

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 des Geschäftsjahres 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.

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte beinhalten erworbene Software und sonstige entgeltlich erworbene 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. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Bilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstrumentes erfolgt zu seinem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten.

„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 erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung bis zur Höhe der fortgeführten

Anschaffungskosten zu erfassen, die sich ohne Abschreibung ergeben hätten. 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, die im Moment von der MAGNAT-Gruppe nicht gehalten werden.

„Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ (other liabilities) sind nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Unterschiedsbeträge aus dem vereinbarten 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, Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (mit Ausnahme von Forderungen aus Ertragsteuern und Umsatzsteuer) sowie Finanzforderungen werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet und sind zum Zeitpunkt der Erstbewertung unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. In der Folge werden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden. 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. Im Falle der Übertragung eines finanziellen Vermögenswertes wird dieser ausgebucht, wenn das vertragliche Anrecht auf den Bezug von Cashflows aus diesem Vermögenswert übertragen wird. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn diese getilgt ist, also die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden bzw. aufgehoben oder ausgelaufen sind.

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

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.

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 Wertminderungsbeurteilung auf Gruppenbasis 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 Rechnungskonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Die Ausbuchung der Beträge des Wertberichtigungskontos erfolgen gegen den Buchwert wertgeminderter finanzieller Vermögenswerte, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

Einstufung der Nettogewinne und –verluste

Die Nettogewinne und –verluste aus Krediten und Forderungen enthalten in erster Linie die Zinserträge. Daneben werden darin die entsprechenden Wertminderungen bzw. Wertaufholungen aus diesen finanziellen Vermögenswerten sowie Erträge oder Aufwendungen aus der Währungsumrechnung erfasst. Die Nettogewinne und –verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten neben Zinsaufwendungen Erträge oder Aufwendungen aus der Währungsumrechnung.

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. Im Falle von gleichzeitig bestehenden Vermögenswerten gegenüber at equity bewerteten Unternehmen, deren Abwicklung weder geplant noch wahrscheinlich ist, werden diese Vermögenswerte ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition in das at equity bewertete Unternehmen zugeordnet.

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. Sofern die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen sind, erfolgt eine entsprechende erfolgswirksame Zuschreibung.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Gesellschaft hat erstmalig im Geschäftsjahr 2007/2008 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Konzern mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei dem at equity bewerteten Unternehmen SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, sowie bei der zur Veräußerung gehaltenen Beteiligung Hekuba S.à.r.l., Luxemburg, gehalten. Die beizulegenden Zeitwerte wurden anhand einer Bewertung durch einen externen unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze vorgenommen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven aber auch negativen Wertveränderungen führen können.

Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien werden gemäß IAS 2 bilanziert (vgl. Note A.6). 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.

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 berich-

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

tigtem Nettoveräußerungswert entspricht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich Vorräte, die auf Grund eines Rückganges ihres Verkaufspreises zum Nettoveräußerungswert angesetzt waren, in einer Folgeperiode noch im Bestand befinden und sich ihr Verkaufspreis wieder erhöht hat.

Steuern

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

Latente Steuern

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- Latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- Latenten Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (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 im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern in der Gesamtergebnisrechnung 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.

Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ihr Buchwert im Wesentlichen durch einen Verkauf erlöst wird und der Verkauf höchst wahrscheinlich ist. Sie werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Die Vermögenswerte, die aus dem Bereich der MAGNAT Investment II B.V. erworben wurden, sind im Zeitpunkt der Übernahme mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Unter der Annahme, dass die Veräußerung innerhalb eines Jahres erfolgen wird, sind die Veräußerungskosten nicht mit ihrem Barwert angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung angesetzte Wertminderungen werden als Aufwand erfasst. Der spätere Anstieg des beizulegenden Zeitwertes ist im maximalen Ausmaß der bisherigen Wertminderung als Gewinn zu erfassen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden nach der erstmaligen Erfassung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

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.

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.7.2 und zur Ertragsrealisierung. Die Buchwerte der unter den Vorratsimmobilien bilanzierten Wohnimmobilien betragen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 16.703). In der Berichtsperiode wurde ein Betrag von TEUR 2.917 (Vorjahr: TEUR 3.639) als Nettomieten und ein Betrag von TEUR 1.579 (Vorjahr: TEUR 2.197) 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,

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

_____ 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.

Ergebnis aus dem Asset Management

Das Ergebnis aus dem Asset Management umfasst Erlöse aus Asset Management Mandaten gegenüber konzernfremden Unternehmen. Diesen Erlösen werden die entsprechenden Aufwendungen zugeordnet. Aufwendungen für konzerninterne Asset Management-Mandate werden unter den allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Einnahmen aus der Vermietung

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

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

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Nettomieten	3.710	4.518
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.796	2.434
	5.506	6.952

2. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen betragen im Berichtsjahr TEUR 3.134 (Vorjahr: TEUR 3.917). Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.796 (Vorjahr: TEUR 2.434) sind umlagefähig und können an Mieter weitergegeben werden. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.338 (Vorjahr: TEUR 1.483) sind nicht umlagefähig.

3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Der Konzern hat im Berichtszeitraum die MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG veräußert.

4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Der Konzern hat im Berichtszeitraum im Wesentlichen in Deutschland gelegene Immobilien veräußert. Die Erlöse betragen TEUR 32.723 (Vorjahr: TEUR 6.047) und die Aufwendungen zur Veräußerung von Immobilien lagen bei TEUR 16.999 (Vorjahr: TEUR 3.743). Im Geschäftsjahr trugen zum Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien die folgenden Tochterunternehmen bei: Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH und Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH in Deutschland sowie die MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG und die MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumannsgasse 16 KG in Österreich.

5. Ergebnis aus dem Asset Management

Der Konzern hat im Berichtszeitraum Erlöse aus dem Asset Management von Immobilien für Dritte in Höhe von TEUR 716 (Vorjahr: TEUR 1.255) erzielt. Die diesem Bereich zugeordneten Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten und sonstige Aufwendungen (der Konzernunternehmen MAGNAT Asset Management GmbH und der MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH) in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr: TEUR 776).

6. Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Die Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 8.896, Vorjahr: TEUR 0) beinhalten im Wesentlichen die aus der Veräußerung der JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH erzielten Gewinne basierend auf einer Vergleichszahlung sowie die Realisierung von Gewinnen aus der Hekuba S.à.r.l..

Die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 2.277, Vorjahr: TEUR 5.364) beinhalten vor allem das Ergebnis der MAGNAT Investment II B.V. bis zum 29. Februar 2012 (TEUR 1.395, Vorjahr: TEUR 6) sowie das Ergebnis der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. (TEUR 360, Vorjahr TEUR 2.510).

Die Position unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen umfasst erfasste Wertminderungen auf den Wert der at equity bewerteten Unternehmen sowie die übernommenen anteiligen Ergebnissen basierend auf Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien in diesen Unternehmen. Darin enthalten im Wesentlichen eine Wertminderung auf den Wert der OXELTON ENTERPRISES Limited mit TEUR 2.491 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr enthielt diese Position eine Wertminderung in Höhe von TEUR 1.348 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 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 Baumaßnahmen notwendigen Kosten als auch sonstige im Zusammenhang mit der Projektentwicklung entstehende Kosten in Abzug gebracht. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wurde eine Nettoanfangsrendite von 10% in Ansatz gebracht. Neben diesen Wertminderungen sind anteilige negative Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 301 (Vorjahr: TEUR 777) enthalten.

Der Anteil der MAGNAT am übernommenen Gewinn oder Verlust der at equity bewerteten Unternehmen wird unter E.1.3 und E.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 2.453 bzw. TEUR 297 nicht erfasst; wovon aus der laufenden Periode anteilige Verluste in Höhe von TEUR 2.453 (R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.) und TEUR 30 (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.

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

7. Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011 angepasst
Gewinne aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien	101	26
Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien	-3.617	-17
	-3.516	9

Die Gewinne und Verluste aus unrealisierten Marktwertänderungen auf Vorratsimmobilien beinhalten Effekte, die sich aufgrund der Bewertung derselben auf Basis von Marktwerteinschätzungen ergeben.

8. Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011 angepasst
Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten	391	84
Wertberichtigungen auf Forderungen	584	4.260
	975	4.344

Die Wertminderungen auf Forderungen können wie folgt aufgeteilt werden:

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	539	1.315
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	45	2.945
	584	4.260

9. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Realisierung bisher erfolgsneutral erfasster Währungsumrechnungsdifferenzen	838	0
Wertaufholung von Wertberichtigungen zu Forderungen	745	0
Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen	595	51
Schuldenkonsolidierungsdifferenzen	553	14
Erträge aus Weiterbelastungen	409	982
Geschäftsführungsvergütung	106	117
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	1.630
Sonstige Erträge aus der Vermietung	42	86
Versicherungsentschädigungen	41	76
Schließungsgarantierlöse (Bauherrenmodelle)	0	1.413
Vermittlungsprovisionen	0	325
Übrige	347	561
	3.676	5.255

Die Realisierung bisher erfolgsneutral erfasster Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von TEUR 838 resultiert aus dem Abgang der MAGNAT Investment II B.V. (siehe entsprechende Ausführung unter B.1).

Die Erträge aus Weiterbelastungen betreffen u.a. die Verrechnung von Asset-Management-Fees an at equity bewertete Unternehmen.

Die Erträge aus Geschäftsführungsvergütung beinhalten die Vergütung für die Übernahme der Komplementärtätigkeit eines Tochterunternehmens gegenüber eines at equity einbezogenen Unternehmens.

10. Allgemeine Verwaltungskosten

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Aufwendungen für Asset Management	2.953	3.749
Rechts- und Beratungskosten	1.275	1.804
Personalkosten	1.029	495
Werbe- und Reisekosten	256	827
Vergütung des Aufsichtsrates	56	110
Aufwendungen für Geschäftsführung	0	100
Management Fees	0	233
Sonstige	87	49
	5.656	7.367

11. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Nicht abziehbare Vorsteuer	581	490
Rechts- und Beratungskosten	106	31
Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen	67	216
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung	60	56
Versicherungen	35	36
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	74	67
Fremdleistungen	126	2
Sonstige	420	391
	1.469	1.289

12. Finanzergebnis

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Finanzerträge	833	1.380
Finanzaufwendungen	-2.589	-2.613
	-1.757	-1.233

Die Finanzerträge resultieren insbesondere aus den Erträgen von gewährten Darlehen an at equity bewertete Unternehmen.

Detaillierte Erläuterungen zu den Nettogewinnen und –verlusten aus Krediten und Forderungen bzw. finanziellen Verbindlichkeiten erfolgen im Abschnitt I.1.

Die Finanzaufwendungen beinhalten den aus der Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Darlehensgebern. Es wird verwiesen auf I.1.

13. Ertragsteuern

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Laufende Ertragsteuern	8	171
Latente Ertragsteuern	60	-38
Summe Ertragsteuern (- = Ertrag / + = Aufwand)	68	133

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

Der laufende Ertragsteueraufwand in Höhe von TEUR 8 umfasst keine Anpassungen für periodenfremde tatsächliche Ertragsteuern. Der latente Steuerertrag in Höhe von TEUR 60 ist der kumulierte Saldo aus der Auflösung bzw. dem Entstehen temporärer Differenzen.

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

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

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Inland	76	-25
Ausland	-8	158
	68	133

Zum Bilanzstichtag bestehen bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 29.822 (Vorjahr: TEUR 23.817). Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf diese Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. In der MAGNAT-Gruppe wurden latente Steuern auf Verlustvorträge nur in dem Ausmaß aktiviert wie auch passive latente Steuern gebildet wurden.

Im sonstigen Ergebnis erfasst wurden latente Steuern in Höhe von TEUR -44 (Vorjahr: TEUR 29). Sie sind der Übernahme von im sonstigen Ergebnis erfassten Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen zuzuordnen.

14. 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 % Gewerbesteuersatz. 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	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011 angepasst
Ergebnis vor Steuern	13.032	-10.640
Konzernsteuersatz	31,93%	31,93%
Erwarteter Steueraufwand	4.161	-3.397
Steuersatzunterschiede bei Auslandsstöchern	-18	-174
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	1.822	2.447
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	-8.313	0
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden	2.429	1.283
Sonstige	-14	-26
Effektive Ertragsteuern (originäre + latente Steuern)	68	133

Die steuerfreien Einnahmen (Steuereffekt: TEUR 8.313) resultieren im Wesentlichen aus den Gewinnen aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 8.896 und dem positiven Ergebnis des Wohnportfolios in Deutschland in Höhe von TEUR 15.747. Die Erträge aus at equity bewerteten Unternehmen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen enthalten. Es bestehen Verluste, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, in Höhe von TEUR 7.607. Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben in Höhe von TEUR 5.706 beträgt TEUR 1.822 und resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen und der Wertminderung von Geschäfts- oder Firmenwerten.

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.

15. Ergebnis nach Steuern – davon nicht beherrschende Gesellschafter

Das Ergebnis der nicht beherrschenden Gesellschafter am Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR 31 (Vorjahr: TEUR -483 angepasst) entfällt im Wesentlichen auf die Anteile anderer Gesellschafter an der MAGNAT Investment I B.V., Niederlande.

16. 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	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011 angepasst
Den Anteilseignern des rechtlichen Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenergebnis (in TEUR)	12.933	-10.290
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	13.889.651	13.889.651
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,93	-0,74
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,93	-0,74

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

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

17. Personalaufwand

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Gehälter	2.375	2.084
Gesetzliche Sozialaufwendungen	368	408
	2.743	2.492

Von dem Gesamtbetrag wurden TEUR 2.740 (Vorjahr: TEUR 2.476) in die allgemeinen Verwaltungskosten und TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 16) in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen einbezogen.

18. Planmäßige Abschreibungen

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
auf sonstige immaterielle Vermögenswerte	12	11
auf Sachanlagen	26	31
	38	42

Die planmäßigen Abschreibungen sind ausschließlich in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen einbezogen.

E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Langfristige Vermögenswerte

1.1 Immaterielle Vermögenswerte

1.1.1 GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT

Darin enthalten sind die im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ermittelten Geschäfts- oder Firmenwerte der Tochtergesellschaften der MAGNAT Asset Management GmbH und der MAGNAT Investment I BV.

in TEUR	2011/2012	2010/2011 angepasst	2009/2010 angepasst
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	991	906	0
Kumulierte Wertminderungen per 01.04. des Geschäftsjahres	614	529	0
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	377	377	0
Zugänge	25	85	906
Abgänge	0	0	0
Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	1.015	991	906
Kumulierte Wertminderungen per 31.03. des Geschäftsjahres	1.005	614	529
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	10	377	377

in TEUR	2011/2012	2010/2011 angepasst	2009/2010 angepasst
Zuführungen zu Wertminderungen	391	84	529

Die Beträge der Wertminderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwert und Forderungen ausgewiesen. Die Veränderung der Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte resultiert im Berichtszeitraum aus Zugängen und Wertminderungen. Im Zuge des Werthaltigkeitstests für Geschäfts- oder Firmenwerte wurde im Bereich der Immobilienprojekte festgestellt, dass der Buchwert des betreffenden Geschäfts- oder Firmenwertes über dem erzielbaren Betrag liegt. Der erzielbare Betrag orientiert sich am jeweiligen Marktwert.

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	2011/2012	2010/2011
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	45	26
Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres	19	8
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	26	18
Währungsumrechnung	0	0
Zugänge	6	19
Abgänge	0	0
Abschreibungen	12	11
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	19	26
Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	51	45
Kumulierte Abschreibungen bis zum 31.03. des Geschäftsjahres	32	19
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	19	26

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	2011/2012	2010/2011
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	164	133
Kumulierte Abschreibungen per 01.04. des Geschäftsjahres	65	34
Buchwerte per 01.04. des Geschäftsjahres	99	99
Währungsumrechnung	0	0
Zugänge	14	33
Abgänge	28	2
Abschreibungen	26	31
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	58	99
Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	137	164
Kumulierte Abschreibungen per 31.03. des Geschäftsjahres	79	65
Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres	58	99

1.3 Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 8.074; Vorjahr: TEUR 15.760) beinhalten die Anteile an assoziierten Unternehmen (TEUR 1.803; Vorjahr: TEUR 2.515) und an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 6.272, Vorjahr: TEUR 13.245).

1.3.1 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2012	Bilanzwert zum 31.03.2011	Bilanzwert zum 01.04.2011
Gesellschaft			
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	1.434	1.847	2.313
Russian Land AG	369	668	1.637
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	0	0	1.740
Gesamt	1.803	2.515	5.690

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

in TEUR	Ergebnis zum 31.03.2012	Ergebnis zum 31.03.2011
Gesellschaft		
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	-413	-466
Russian Land AG	-299	-969
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	0	-552
Gesamt	-712	-1.987

Im Vorjahr wurde eine Wertminderung für die Anteile an der JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.348 erfasst. Die MAGNAT hat von ihrem Ausstiegsrecht aus dieser Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr Gebrauch gemacht (siehe D.6).

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

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

Zusammenfassende Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen:

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011	01.04.2010
Aggregierte Vermögenswerte	27.262	55.086	55.797
Aggregierte Schulden	5.579	21.293	15.005
Aggregierte Erlöse	1.362	1.186	1.997
Aggregierte Periodenergebnisse	-3.302	-7.492	-2.005

Die Russian Land AG hat einen vom Konzernstichtag abweichenden Bilanzstichtag. Die MAGNAT übt maßgeblichen Einfluss gemeinsam mit den anderen Anteilseignern an dem assoziierten Unternehmen aus und daher kann nicht auf das Geschäftsjahr der MAGNAT Real Estate AG abgestellt werden. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses wird für die Gesellschaft ein Zwischenabschluss auf den Bilanzstichtag des Konzerns erstellt.

1.3.2 ANTEILE AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

in TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2012	Bilanzwert zum 31.03.2011 angepasst	Bilanzwert zum 01.04.2010 angepasst
Gesellschaft			
OXELTON ENTERPRISES Limited	6.272	8.926	9.181
Hekuba S.à.r.l.	0	3.178	15.577
MAGNAT Investment II B.V.	0	755	816
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	0	386	1.662
Irao MAGNAT 28/2 LLC	0	0	0
Irao MAGNAT Gudiasvili LLC	0	0	0
Gesamt	6.272	13.245	27.236

Die Hekuba S.à.r.l. hat im Geschäftsjahr eine Vorabdividende in Höhe von TEUR 6.443 ausgeschüttet. Die daraus resultierende Forderung der MAGNAT wurde mit Verbindlichkeiten (Darlehen) der MAGNAT gegenüber der Hekuba S.à.r.l. (vormals: GAIA Real Estate Investments S.A.) aufgerechnet. Die Hekuba S.à.r.l. ist zum Stichtag in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen“ mit einem Wert von TEUR 3.536 enthalten.

Die MAGNAT Investment II B.V. wurde im Zuge der Übernahme der Vermögenswerte des bisherigen Co-Investors R-QUADRAT Capital Beta GmbH durch die in der MAGNAT Investment II B.V. enthaltenen Vermögensgegenstände abgelöst (siehe Ausführungen im Abschnitt B.1). Der Wert des bis 29. Februar 2012 geführten Gemeinschaftsunternehmens MAGNAT Investment II B.V. wurde in Höhe von TEUR 0 als Abgang behandelt.

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 ursprünglich geplanten drei Bauabschnitten wurden zwei beendet.

Ein Tochterunternehmen der MAGNAT hält 50% an der Irao MAGNAT 28/2 LLC (Anteil im Konzern 49,82 %). Gemeinsam mit einem lokalen Partner wurde ein Gebäude mit Appartments, einem Penthouse und Gewerbeeinheiten errichtet.

An der Irao MAGNAT Gudiashvili LLC ist die MAGNAT mit 50 % beteiligt. Gemeinsam mit einem lokalen Partner wird das Projekt „Gudiashvili Square“ in Tiflis entwickelt. Die Projektgesellschaft erwirbt dazu bestehende Gebäude, die revitalisiert bzw. abgerissen werden. Es soll ein Areal entstehen, das die Bereiche Retail, Office und Residential verbindet.

Der Beteiligungsanteil der MAGNAT an der MAGNAT Investment II B.V. betrug bis zum 29.2.2012 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 ukrainischen Projekt Vitaly handelt es sich um eine Liegenschaft mit Einfamilienhäusern in Kryachy, Distrikt Vasylykivskiyi, Region Kiev.

Die MAGNAT ist an der Hekuba S.à.r.l. (vormals: GAIA Real Estate Investments S.A.) zu 32,44 % 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, so dass nur mehr ein geringer Immobilienbestand vorhanden ist.

Ein Tochterunternehmen der MAGNAT hält 60 % an der OXELTON ENTERPRISES Limited (Anteil des MAGNAT-Konzerns: 59,78 %). Das zugrundeliegende Projekt umfasst das Baurecht auf einer entsprechenden Liegenschaft in Kiev mit bestehender Baugenehmigung für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses.

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

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

in TEUR	Ergebnis zum 31.03.2012	Ergebnis zum 31.03.2011 angepasst
Gesellschaft		
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o.	-360	-2.510
Irao MAGNAT 28/2 LLC	0	-14
Irao MAGNAT Gudiashvili LLC	-28	0
MAGNAT Investment II B.V.	-1.395	-6
Hekuba S.à.r.l.	-93	-1.357
OXELTON ENTERPRISES Limited	-196	-266
Gesamt	-2.072	-4.153

Im Geschäftsjahr wurde eine Wertminderung bei dem Anteil an der MAGNAT Investment II B.V. in Höhe von TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 0) und an der OXELTON ENTERPRISES Limited in Höhe von TEUR 2.491 (Vorjahr: TEUR 0) erfasst (siehe D.6).

Zusammenfassende Finanzinformationen der Gemeinschaftsunternehmen (anteilige Werte der Teilkonzerne bzw. Abschlüsse per Stichtag):

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011 angepasst	31.03.2010 angepasst
Aggregierte langfristige Vermögenswerte	120	5.762	14.309
Aggregierte kurzfristige Vermögenswerte	10.305	38.611	33.540
Aggregierte langfristige Schulden	6.119	7.135	8.763
Aggregierte kurzfristige Schulden	8.073	23.016	14.414
Aggregierte Erträge	4.204	17.423	34.006
Aggregierte Aufwendungen	-10.649	-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, Irao MAGANT Gudiashvili LLC, OXELTON ENTERPRISES Limited und Hekuba S.à.r.l.. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses werden für die Gesellschaften Zwischenabschlüsse auf den Bilanzstichtag des Konzerns erstellt.

Bei den Gemeinschaftsunternehmen Irao MAGNAT 28/2 LLC und der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. sind die darin befindlichen Projekte fast abgeschlossen, sodass nicht zu erwarten ist, dass die MAGNAT-Gruppe weitere Nachschusspflichten treffen werden. Die OXELTON ENTERPRISES Limited erwirtschaftet im Moment keine operativen Cash flows, aus denen operative Aufwendungen gedeckt werden können, sodass für die operativ anfallenden Aufwendungen der Konzern diesem Gemeinschaftsunternehmen im Ausmaß seines Anteils ausreichende Mittel zur Verfügung stellt. Im Berichtszeitraum 2011/2012 wurde an die OXELTON ENTERPRISES Limited im anteiligen Ausmaß ein Darlehen von TEUR 75 gewährt. Die MAGNAT-Gruppe nahm im Geschäftsjahr 2011/2012 im anteiligen Ausmaß an einer Kapitalerhöhung der Hekuba S.à.r.l. in Höhe von TEUR 2.170 teil. Aufgrund der nur mehr geringen Anzahl von Liegenschaften in der Hekuba S.à.r.l. wird mit keiner weiteren Kapitalverpflichtung gerechnet. Die Irao MAGNAT Gudiashvili LLC hat sich mittels Kaufvertrag verpflichtet, eine Liegenschaft in Tiflis zu einem Kaufpreis von insgesamt TUSD 5.800 (umgerechnet TEUR 4.343) zu erwerben. Der Konzern stellt in diesem Ausmaß dem Gemeinschaftsunternehmen entsprechendes Kapital zur Verfügung.

1.4 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zeitwerte für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte betragen TEUR 49. Die Wertminderung in Höhe von TEUR 2 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 1.020 betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an die Irao MAGNAT Gudiashvili LLC, Georgien, (TEUR 926). Per 31. März 2011 umfassten die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 23 Darlehen an die OXELTON ENTERPRISES Limited. Der Wert per 31. März 2010 in Höhe von TEUR 1.621 betraf im Wesentlichen Darlehen an die OXELTON ENTERPRISES Limited (in Höhe von TEUR 1.163) und die Irao MAGNAT 28/2 LLC (in Höhe von TEUR 458).

Die Darlehen an die Irao MAGNAT Gudiashvili LLC wurden für die Entwicklung des Projekts „Gudiashvili Square“ gewährt und werden mit einem Zinssatz von 8 % p.a. verzinst. Die Laufzeiten für die Darlehen betragen drei bzw. vier Jahre.

1.6 Sonstige Ausleihungen

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

2. Kurzfristige Vermögenswerte

2.1 Vorratsimmobilien

Die ausgewiesenen Vorratsimmobilien betreffen in Höhe von TEUR 16.134 (31.03.2011: TEUR 34.765, 31.03.2010: TEUR 33.092) unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Berichtszeitraum wurden Wertminderungen in Höhe von TEUR 3.617 (Vorjahr: TEUR 17) vorgenommen, die in

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

der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien ausgewiesen werden. Wertaufholungen wurden im Berichtsjahr in der Höhe von TEUR 101 (Vorjahr: TEUR 26) vorgenommen; dieser Betrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 11.769 innerhalb von zwölf Monaten durch Verwertung zu realisieren, für Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 4.316 besteht die Absicht, dass diese nach dem Zeitraum von zwölf Monaten realisiert werden. Im Berichtszeitraum wurden aufgrund von Veräußerungen Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 18.060 als Aufwand erfasst.

Die Wertminderungen bzw. die Wertaufholungen im Bereich der Vorratsimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zugrundeliegenden Bewertungen. Von den Wertminderungen in Höhe von TEUR 3.617 entfällt ein Betrag von TEUR 1.801 auf ukrainische Liegenschaften und ein Betrag von TEUR 1.127 auf rumänische Liegenschaften. Der ukrainische und der rumänische Immobiliensektor stecken 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 31.03.2012	Buchwert 31.03.2011	Buchwert 01.04.2010	Liegenschaft
Gesellschaft				
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	2.957	2.957	2.957	Worms, Parchim, Halle Peissen
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	0	11.736	11.736	Eberswalde
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	0	1.446	1.446	Rostock
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	0	3.521	3.521	Saalfeld
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	2.754	2.684	2.684	Delitzsch
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG	733	0	0	Wien, Österreich
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG	0	1.358	0	Wien, Österreich
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG	476	414	1.760	Wien, Österreich
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	661	661	1.971	Wr. Neustadt, Österreich
	7.581	24.777	26.075	

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011 angepasst	01.04.2010 angepasst
Kaufpreisforderungen	1.503	1.934	4.736
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	1.454	2.260	2.593
Verwalterkonten	92	506	523
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuer	1.255	517	376
Sonstige	1.274	976	945
	5.578	6.194	9.173

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig fällig. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.707 (Vorjahr: TEUR 1.402) 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 Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwert und Forderungen enthalten.

in TEUR	2011/2012	2010/2011
Stand zum Beginn des Geschäftsjahres	1.402	2.225
aus Unternehmenserwerben	0	0
Wertberichtigungen	305	1.117
Realisierung von Wertberichtigungen	0	1.938
Auflösung von Wertberichtigungen	0	2
	1.707	1.402

2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten wie im Vorjahr Forderungen gegenüber der OXELTON ENTERPRISES Limited in Höhe von TEUR 1.678 (Vorjahr: TEUR 1.404). Der Rückzahlungszeitpunkt bezüglich dieser Forderung orientiert sich am Eintritt bestimmter zukünftiger Bedingungen. Die Forderung ist spätestens am 31. Dezember 2012 zurückzuzahlen. Daneben sind per 31. März 2012 kurzfristig fällige Darlehen gegenüber der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. in Höhe von TEUR 789 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

Wesentliche Überfälligkeiten liegen nicht vor. Es wurden im Berichtsjahr Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.958) berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten „Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und Forderungen“ enthalten.

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

in TEUR	2011/2012	2010/2011
Stand zum Beginn des Geschäftsjahres	2.958	0
aus Unternehmenserwerben	0	0
Wertberichtigungen	0	2.958
Realisierung von Wertberichtigungen	2.213	0
Auflösung von Wertberichtigungen	745	0
	0	2.958

2.4 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 3,589 (Vorjahr: TEUR 5,320) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

3. Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

In dieser Position werden die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an den folgenden Gemeinschaftsunternehmen gehalten.

in TEUR	Bilanzwert zum 31.03.2012	Bilanzwert zum 31.03.2011
Gesellschaft		
Hekuba S.à.r.l.	3.536	0
„Forum-2000“ LLC	270	0
Gesamt	3.806	0

Zum Ende dieses Geschäftsjahres wurde die 32,44 %ige Beteiligung an der Hekuba S.à.r.l. aufgrund der geplanten Veräußerung innerhalb eines Jahres als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für eine Beschreibung der Anteile wird auf die Ausführungen unter E.1.3.2 verwiesen.

Zum 29. Februar 2012 wurde die 50 %ige Beteiligung an dem Gemeinschaftsunternehmen aufgrund der geplanten Beendigung des Gemeinschaftsunternehmens als zur Veräußerung klassifiziert. Für eine Beschreibung der Anteile wird auf die Ausführungen unter E.1.3.2 zur MAGNAT Investment II B.V. (siehe Projekt Vitaly) verwiesen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen sind dem Segment „Investments“ zugeordnet, vgl. Abschnitt H.

4. Eigenkapital

Bezugnehmend auf die Ausführungen im Abschnitt A.5 ergibt sich unverändert ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 13.895. Die Kapitalrücklagen beinhalten den Differenzbetrag in Höhe von TEUR 7.425 zwischen dem gezeichneten Kapital von TEUR 13.895 und der sich nach dem umgekehrten Unternehmenserwerb ergebenden Summe aus dem Stammkapital in Höhe von TEUR 160 der MAGNAT Asset Management GmbH als wirtschaftlichem Mutterunternehmen und den Anschaffungskosten für den Erwerb der MAGNAT Real Estate AG in Höhe von TEUR 21.160. Für eine Beschreibung der übrigen Rücklagen wird auf Note C.1 verwiesen.

Das Grundkapital der rechtlichen Muttergesellschaft MAGNAT Real Estate AG beträgt wie im Vorjahr 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.

Überleitung der Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile	31.03.2012	31.03.2011
Anzahl der ausgegebenen auf Inhaber lautende 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 Aufsichtsrats 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 Wandlungsschuldverschreibungen, 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.

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

5. Langfristige Schulden

5.1 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

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

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011 angepasst	01.04.2010 angepasst
At Equity bewertete Unternehmen	110	181	203
Verlustvorträge	205	727	537
Vorratsimmobilien	476	0	0
Sonstige	0	0	15
Aktive latente Steuern	791	908	755
At Equity bewertete Unternehmen	81	106	158
Vorratsimmobilien	379	891	687
Sonstige	11	18	86
Passive latente Steuern	470	1.016	932

Hinsichtlich TEUR 205 (im Vorjahr: TEUR 727 und per 01.04.2010 TEUR 552) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Nach der Saldierung der latenten Steueransprüche mit den latenten Steuerschulden verbleiben folgende latente Steueransprüche und Steuerschulden:

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011 angepasst	01.04.2010 angepasst
At Equity bewertete Unternehmen	110	181	203
Vorratsimmobilien	476	0	0
Sonstige	0	0	0
Aktive latente Steuern	586	181	203
At Equity bewertete Unternehmen	81	106	158
Vorratsimmobilien	173	165	150
Sonstige	11	18	72
Passive latente Steuern	265	289	380

Die Veränderung der latenten Steuern und deren Ausweis lässt sich wie folgt darstellen:

in TEUR	31.03.2011	Gewinn- und Verlustrechnung	Sonstiges Ergebnis	Sonstiges	31.03.2012
Vorratsimmobilien	-892	524	0	464	97
Verlustvorträge	727	-522	0	0	205
At Equity bewertete Unternehmen	74	0	44	-20	99
Sonstiges	-17	-62	0	0	-81
	-108	-60	44	445	320

5.2 Langfristige Finanzschulden

Die langfristigen Finanzschulden beinhalten in Höhe von TEUR 7.716 (Vorjahr: TEUR 34.222) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sowie Darlehen von Genussrechtsinhabern in Höhe von TEUR 483 (Vorjahr: TEUR 483). In dieser Position zusätzlich enthalten sind die Verbindlichkeit aus einem Mezzanin Darlehen in Höhe von TEUR 4.791.

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

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

	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2012 TEUR	31.03.2011 TEUR
Langfristiger Anteil aus Finanzschulden				
Mezzanin Darlehen	12,00	06.07.2014	4.791	4.251
Finanzschuld gegenüber R-QUADRAT Capital Beta GmbH	unverzinst	07.02.2014	1.812	0
Darlehen Hekuba S.à.r.l. für MAGNAT RE AG	3M-EURIBOR + 1,00	27.05.2012	0	193
DKB Annuitätendarlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57	30.06.2014	3.329	3.436
DKB Vario-Kredit für 2. MAGNAT Immobilienges. mbH	6M-EURIBOR + 1,00	30.03.2013	0	19.121
DKB Roll-over-Kredit für 3. MAGNAT Immobilienges. mbH	3M-EURIBOR + 1,10	30.03.2013	0	2.209
DKB Annuitätendarlehen für 4. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57	30.06.2014	0	4.862
DKB Annuitätendarlehen für 5. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57	30.06.2014	3.635	3.752
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	329	362
Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	4,50	30.06.2022	37	40
Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	4,50	30.06.2022	17	18
Kredit für MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG	3M-EURIBOR + 2,00	01.02.2023	368	423
Darlehen Genussrechtsinhaber für MAGNAT Capital Markets GmbH	unverzinst	31.12.2022	483	483
Genussrechte für MAGNAT Capital Markets GmbH	unverzinst	31.12.2021	26	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	unverzinst	02.11.2013	2	98
			14.829	39.248

Das Tochterunternehmen MAGNAT Capital Markets GmbH hat im Geschäftsjahr 2011/2012 Genussrechte emittiert. Bei diesen Genussrechten handelt es sich um zusammengesetzte Finanzinstrumente entsprechend IAS 32.28, das sowohl eine Eigen- als auch eine Fremdkomponente enthält. Aufgrund der bestehenden Kündigungsmöglichkeit der Genussrechtsinhaber wurde das Genussrechtskapital als Fremdkapitalkomponente klassifiziert, der Anspruch am Jahresüberschuss wird hingegen als Eigenkapitalkomponente bzw. Dividende klassifiziert.

Von den langfristigen Finanzschulden sind TEUR 14.318 (Vorjahr: TEUR 38.474) durch Vermögenswerte besichert. Bei den Vermögenswerten handelt es sich um Vorratsimmobilien (siehe E.2.1), Anteile an equity bewerteten Unternehmen (Bilanzwert in Höhe von TEUR 6.272) sowie um Anteile an verbundenen Unternehmen und

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Bei den wesentlichen Finanzschulden gegenüber der Deutschen Kreditbank AG ist das Kreditinstitut zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt, wenn die Verbindlichkeiten bei Fälligkeit und trotz Mahnung mit angemessener Nachfrist und einer Androhung der Verwertung entsprechend § 1234 Abs. 1 BGB nicht beglichen werden. Bei der Verbindlichkeit aus dem Mezzanin Darlehen kann die gegebene Sicherheit bei Verzug mit einer vereinbarten Tilgung der MAGNAT verwertet werden, was spätestens mit Ablauf des 5. Juli 2014 der Fall ist. Im Falle der Finanzschuld gegenüber der R-QUADRAT Capital Beta können Sicherheiten im Verzugsfall verwertet werden, dies ist der Ablauf des 14. Februar 2014.

6. Kurzfristige Schulden

6.1 Rückstellungen

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011
Personalkosten	518	129
Abschluss- und Prüfungskosten	436	430
Ausstehende Rechnungen	179	396
Rechts- und Beratungskosten	83	345
Vergütung des Aufsichtsrats	39	64
Wertgutachten	39	39
Sonstige	466	357
	1.760	1.760

in TEUR	31.03.2011	Erwerbe	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.03.2012
Personalkosten	129	2	63	62	513	518
Abschluss- und Prüfungskosten	430	7	393	30	424	436
Ausstehende Rechnungen	396	0	297	136	216	179
Rechts- und Beratungskosten	345	0	105	190	33	83
Vergütung des Aufsichtsrats	64	0	45	0	19	39
Wertgutachten	39	0	39	0	39	39
Sonstige	357	0	38	0	147	466
	1.760	9	980	418	1.390	1.760

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Rückstellungen im folgenden Geschäftsjahr 2012/2013 verbraucht werden.

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

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten neben Rückstellungen für Leistungen aus nicht konsumierten Urlauben und Gratifikationen eine Rückstellung für Abfindungszahlungen an ein ehemaliges Vorstandsmitglied.

Die Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten umfassen die im Zusammenhang mit der Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses anfallende Kosten.

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen werden für unterschiedliche Kosten gebildet. Der wesentliche Anteil der Rückstellungen per 31. März 2012 beinhaltet Projektkosten für eine deutsche Gewerbeimmobilie.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen eine Rückstellung im Zusammenhang mit erbrachten Asset-Management-Leistungen.

6.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	752	1.726
Verbindlichkeiten aus Passiver Rechnungsabgrenzung	10	133
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	273	103
Verbindlichkeiten gegenüber Verwalter	22	17
Abgaben für Personal	86	83
Übrige	370	264
	1.513	2.326

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 752 (Vorjahr: TEUR 1.726) 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.

6.3 Steuerschulden

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 225) betreffen die Gewerbesteuer (TEUR 4; Vorjahr: TEUR 2), die Körperschaftsteuer (TEUR 70; Vorjahr: TEUR 13) und die Kapitalertragsteuer (TEUR 210, Vorjahr: TEUR 210).

6.4 Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 800 (Vorjahr: TEUR 2.093), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bzw. gegenüber at cost bewerteten Beteiligungen sowie sonstige in Höhe von TEUR 4.588 (Vorjahr: TEUR 9.053) zusammen. Von dem Betrag von TEUR 4.588 (Vorjahr: TEUR 9.053) entfallen TEUR 2.191 (Vorjahr: TEUR 5.666) auf Darlehen.

Von der Gesamtsumme in Höhe von TEUR 5.388 (Vorjahr: TEUR 11.146) entfallen TEUR 800 (Vorjahr: TEUR 2.093) auf kurzfristige Darlehen.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen sind kurzfristig und betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber at equity bewertete Unternehmen.

In den kurzfristigen Finanzschulden sind TEUR 1.799 (Vorjahr: TEUR 1.769) enthalten, die Dividendenverbindlichkeiten der MAGNAT Asset Management GmbH gegenüber vormaligen Gesellschaftern betreffen.

	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2012 TEUR	31.03.2011 TEUR
Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten				
Zinsverbindlichkeiten für lang- und kurzfristige Darlehen	n/a	n/a	5	5
DKB Darlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57%	01.04.2012 bis 31.03.2013	107	102
DKB Darlehen für 2. MAGNAT Immobilienges. mbH	6M-EURIBOR + 1,00%	30.09.2011 bzw. 30.03.2012	0	416
DKB Darlehen für 3. MAGNAT Immobilienges. mbH	3M-EURIBOR + 1,10%	05.06.2011 bzw. 05.12.2011	0	47
DKB Darlehen für 4. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57%	01.04.2011 bis 31.03.2012	0	144
DKB Darlehen für 5. MAGNAT Immobilienges. mbH	4,57%	01.04.2012 bis 31.03.2013	117	112
Darlehen für MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG	4,75%	30.09.2012	567	0
Darlehen für MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG	3M-EURIBOR + 1,50%	31.03.2012	0	957
Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	4,90%	30.06.2012 bzw. 31.12.2012	4	4
Terminkredit für MAGNAT Real Estate AG	2,67%	21.09.2011	0	300
Verbindlichkeit Kontokorrentkonto 4. MAGNAT Immobilienges. mbH	n/a	n/a	0	6
			800	2.093

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

	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	31.03.2012 TEUR	31.03.2011 TEUR
Kurzfristiger Anteil aus Darlehen gegenüber Diverse				
Darlehen R-Quadrat Capital Gamma GmbH für MAGNAT RE AG	11,00%	25.06.2012	173	4.603
Darlehen für MAGNAT Investment I B.V.	6,00%	31.03.2012	0	1.063
Darlehen AURAGUS GmbH für MAGNAT Real Estate AG	3M-Euribor +4,50 %	30.09.2012	2.018	0
			2.191	5.666

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

7. Leasingverhältnisse

7.1 Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Am Bilanzstichtag bestanden Leasingverhältnisse für Fahrzeuge; aus diesem Vertragsverhältnis resultieren zukünftige Mindestleasingzahlungen von TEUR 43 (bis zu einem Jahr) und TEUR 33 für den Zeitraum zwischen ein und fünf Jahren. Zudem bestanden Leasingverhältnisse für Büroräumlichkeiten, aus denen zukünftige Mindestleasingzahlungen von TEUR 232 (bis zu einem Jahr) und TEUR 949 (zwischen ein und fünf Jahren) resultieren. In der Berichtsperiode wurden die folgenden Beträge als Aufwand aus Leasingverhältnissen erfasst:

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Fahrzeuge	41	9
Büroräumlichkeiten	184	131

7.2 Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat mit dem Kauf der Immobilien in den zum Verkauf bestimmten Immobilien 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 ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Monatsende.

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 unterschiedlichsten Restlaufzeiten. Ein wesentlicher Teil der Mietverträge läuft dabei bis Mitte 2013. Es bestehen verschiedenen gestaltete Verlängerungsoptionen für einige der Mieter.

Wie unter C. 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	31.03.2012	31.03.2011
bis 1 Jahr	673	674
1 bis 5 Jahre	820	1.220
Über 5 Jahre	187	766
	1.679	2.660

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

in TEUR	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Einnahmen aus der Vermietung	792	879

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 69 (Vorjahr: TEUR 117) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 1.644 (Vorjahr: TEUR 1.133). Die erhaltenen und gezahlten Zinsen können wie folgt aufgeteilt werden:

Erhaltene Zinsen (in TEUR)	31.03.2012	31.03.2011
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	69	102
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	15
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
69	69	117
Gezahlte Zinsen (in TEUR)	31.03.2012	31.03.2011
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	16	7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.625	1.126
1.644	1.644	1.133

Der Cashflow aus Ertragsteuern führte zu einem Mittelabfluss im Bereich der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von TEUR 533 (Vorjahr: Mittelabfluss TEUR 135).

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergibt sich in Höhe von insgesamt TEUR 24.885. Die Vorratsimmobilien weisen eine Veränderung von TEUR 16.849 aus. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen zeigen eine Veränderung von TEUR 1.813, die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind mit einer Veränderung von TEUR -3.715 enthalten. Aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie aus der Veränderung der Rückstellungen resultieren Auswirkungen in Höhe von TEUR -1.115 (saldiert). Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betragen TEUR -1.478. Eine Aufteilung der wesentlichen Positionen ist im Abschnitt „Zahlungsunwirksame Posten“ gesondert dargestellt.

Im Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit sind neben Auszahlungen auch Ertragsteuer-Erstattungen enthalten. Der Saldo aus Ein- und Auszahlungen für Ertragsteuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 523 (Vorjahr: TEUR 33).

Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit

Der Mittelzufluss aus der Veräußerung von Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen beträgt TEUR 2.650. Aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen resultierten Auszahlungen in Höhe von TEUR 973, aus Investitionen in das Sachanlagevermögen Auszahlungen in Höhe von TEUR 11. Aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen resultieren Einzahlungen in Höhe von TEUR 28. Im Mittelabfluss sind Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen sowie für Erwerbe von Nettoeinkommen gemäß IFRS 3.2(b) in Höhe von TEUR 3.641 sowie Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 743 enthalten.

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 25.416 ist geprägt von der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 32.812 und der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 7.395.

Zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus Wertberichtigungen (TEUR 6.999), dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen (TEUR -7.994), aus Währungsumrechnung (TEUR -606), aus Ertragsteuern (TEUR -68).

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 3.589 (Vorjahr: TEUR 5.320). Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.

G. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**1. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 1. April 2011 bis 31. März 2012**

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der MAGNAT Real Estate AG (vgl. A.5).

Die **Gewinnrücklage inkl. Konzernergebnis** umfasst die kumulierten Ergebnisse. Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umkehrten Unternehmenserwerb (siehe A.5). Die **sonstigen Rücklagen** enthalten jene sonstigen Eigenkapitalbestandteile, die von at equity bewerteten Unternehmen anteilig mit einbezogen werden. Daneben ist enthalten die erfolgsneutrale Auswirkung der Erhöhung der Beteiligungsquote an dem Tochterunternehmen MAGNAT Investment I B.V..

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

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

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

Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren Veränderungen im sonstigen Ergebnis ergeben sich aus einer negativen Währungsumrechnungsdifferenz in Höhe von TEUR 2.127.

Direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen

Die Wesentliche Veränderung resultiert aus der Erhöhung der Beteiligungsquote an der MAGNAT Investment I B.V..

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare positive Periodenergebnis beträgt TEUR 12.933, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein positiver Wert von TEUR 31.

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

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der MAGNAT Real Estate AG.

Die **Gewinnrücklage inkl. Konzernergebnis** umfasst die kumulierten Ergebnisse. Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umkehrten Unternehmenserwerb (siehe A.5). Die **sonstigen Rücklagen** enthalten jene sonstigen Eigenkapitalbestandteile, die von at equity bewerteten Unternehmen anteilig mit einbezogen werden.

Änderungen nach IAS 8

Die von der MAGNAT Asset Management GmbH gehaltenen Anteile an der MAGNAT Real Estate AG wurden in die Akquisition der MAGNAT Real Estate AG miteinbezogen (TEUR 28). Die Änderung in den Kapitalrücklagen umfasst im Wesentlichen die durch die Kapitalkonsolidierung bedingte Ausbuchung der Kapitalrücklagen der MAGNAT Real Estate AG (TEUR 98.151) sowie die Differenz (TEUR 7.425) zwischen dem gezeichneten Kapital der MAGNAT Real Estate AG (TEUR 13.895) und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens (TEUR 160) sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der MAGNAT Real Estate AG (TEUR 21.160). Die Anpassung der Gewinnrücklagen umfasst wieder die durch die Kapitalkonsolidierung bedingte Ausbuchung der Gewinnrücklagen der MAGNAT Real Estate, die Erfassung der Gewinnrücklagen des wirtschaftlichen Erwerbes MAGNAT Asset Management GmbH sowie das Periodenergebnis bis zum 31. März 2011 (in Summe TEUR 9.467). Die Anpassung des Abzugspostens für Eigene Anteile enthält den Ausgleichsposten resultierend aus dem geänderten Ausweis der von der MAGNAT Real Estate AG gehaltenen Muttergesellschaften der MAGNAT Asset Management GmbH (TEUR 310). Die Sonstigen Rücklagen enthalten im Wesentlichen die durch die Kapitalkonsolidierung bedingte Ausbuchung der betreffenden Werte der MAGNAT Real Estate AG per 29. Oktober 2009. Die Veränderung der Anteile nicht beherrschender Anteilseigner resultiert aus der Anpassung wie im Abschnitt A.5 beschrieben (TEUR -8.987 per 1. April 2011).

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im betreffenden Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren im sonstigen Ergebnis erfassten 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 93.

Periodenergebnis

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 10.290, auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfällt ein Verlustanteil von TEUR 483.

H. Konzern-Segmentberichterstattung

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 die Aktivitäten des Asset Managers dar. Das Segment Zentralbereiche enthält die Holding Gesellschaften, die kein eigenständiges Segment darstellen. Dazu zählen unter anderem die Aktivitäten der MAGNAT Real Estate AG. Dennoch erfolgt aus Übersichtlichkeitsgründen eine separate Darstellung.

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

1. April 2011 – 31. März 2012	Segmente nach Geschäftsfeldern				
TEUR	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konsolidierung	Konzern
Umsatz	38.406	2.991	787	-2.389	39.794
davon Umsatz konzernintern	0	1.602	787	-2.389	
Sonstige Erträge	1.306	774	2.012	-417	3.676
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	8.896	0	0	0	8.896
Segmenterlöse	48.608	3.765	2.799	-2.806	52.366
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	-411	0	0	-411
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-17.085	86	0	0	-16.999
Sonstige Aufwendungen	-8.193	-4.064	-5.299	2.606	-14.950
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	-5.218	0	0	0	-5.218
Segmentaufwendungen	-30.496	-4.389	-5.299	2.606	-37.577
EBIT	18.112	-624	-2.500	-200	14.788
Zinserträge	737	74	189	-167	833
Zinsaufwendungen	-1.431	-221	-1.105	167	-2.589
Ertragsteuern	2	-75	5	0	-68
Periodenergebnis	17.420	-846	-3.410	-200	12.964
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	-2.344	579	287		-1.478
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	6.344	593	295		7.233
Wertaufholungen im Periodenergebnis	101	0	745		846
Weitere Informationen					
Segmentvermögen	32.302	6.475	5.490		44.267
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	8.074	0	0		8.074
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	1.008	0	13		1.020
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.678	435	1.883		3.996
davon Steueransprüche	5	1	800		806
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.806	0	0		3.806
Segmentschulden	8.520	5.082	10.437		24.039
davon Langfristige Finanzschulden	6.966	1.260	6.603		14.829
davon Kurzfristige Finanzschulden	240	2.796	2.351		5.388
davon Steuerschulden	66	9	210		284

TEUR	Geographische Segmente			
	D / A / NL ¹⁾	CEE/SEE ¹⁾	CIS ¹⁾	Konzern
Umsatz	39.794	0	0	39.794
Sonstige Erträge	2.558	77	1.041	3.676
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	2.884	6.012	0	8.896
Segmenterlöse	45.236	6.089	1.041	52.366
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	21.002	7.021	16.245	44.267
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	1.433	0	6.641	8.074
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	13	0	1.008	1.020
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.318	0	1.678	3.996
davon Steueransprüche	806	0	0	806
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.806	0	0	3.806
Summe Schulden	23.521	37	482	24.039
davon langfristige Finanzschulden	14.827	0	2	14.829

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

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

1. April 2010 – 31. März 2011**Segmente nach Geschäftsfeldern**

TEUR	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konsolidierung	Konzern
Umsatz	6.952	9.120	700	-2.518	14.254
davon Umsatz konzernintern	0	1.818	700	-2.518	
Sonstige Erträge	583	3.070	2.104	-493	5.264
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	0
Segmenterlöse	7.535	12.190	2.804	-3.011	19.518
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	-3.743	0	0	-3.743
Sonstige Aufwendungen	-5.858	-5.746	-8.721	2.633	-17.693
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	-7.490	0	0	0	-7.490
Segmentaufwendungen	-13.348	-9.489	-8.721	2.633	-28.925
EBIT	-5.812	2.701	-5.917	-378	-9.407
Zinserträge	777	213	502	-112	1.380
Zinsaufwendungen	-1.160	-385	-1.180	112	-2.613
Ertragsteuern	-11	-596	474	0	-133
Periodenergebnis	-6.207	1.933	-6.121	-378	-10.773
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	7.313	600	1.838		9.751
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	1.713	1.066	2.929		5.708
Wertaufholungen im Periodenergebnis	26	0	0		26
Weitere Informationen					
Segmentvermögen	51.604	8.995	6.970		67.570
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	15.760	0	0		15.760
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	23	0	0		23
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.384	369	2.239		3.992
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 / NL ¹⁾	CEE/SEE ¹⁾	CIS ¹⁾	Konzern
Umsatz	14.254	0	0	14.254
Sonstige Erträge	4.811	2	450	5.264
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Segmenterlöse	19.065	2	450	19.518
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	42.006	8.927	16.637	67.570
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	1.846	3.563	10.351	15.760
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	0	23	23
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.605	0	1.387	3.992
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 / NL = Deutschland, Österreich und Niederlande

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

per 01. April 2010	Segmente nach Geschäftsfeldern			
TEUR	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	62.652	10.309	17.279	90.240
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	32.926	0	0	32.926
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	1.621	0	0	1.621
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	37	487	2.892	3.416
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

	Geographische Segmente			
TEUR	D / A / NL ¹⁾	CEE/SEE ¹⁾	CIS ¹⁾	Konzern
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	49.341	22.756	18.142	90.240
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	4.053	17.238	11.634	32.926
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	0	1.621	1.621
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.401	0	15	3.416
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 / NL = Deutschland, Österreich und Niederlande

1. April 2011 - 31. März 2012	Geographische Segmente - Zusätzliche Information zu Deutschland
TEUR	D
Umsatz	38.440
Sonstige Erträge	1.636
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	56
Segmenterlöse	40.132
Weitere Informationen	
Segmentvermögen	10.099
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	1.433
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.872
davon Steueransprüche	45
Summe Schulden	13.300
davon langfristige Finanzschulden	8.776
1. April 2010 - 31. März 2011	
TEUR	D
Umsatz	6.952
Sonstige Erträge	605
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	0
Segmenterlöse	7.557
Weitere Informationen	
Segmentvermögen	30.877
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	1.846
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehme	0
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.568
davon Steueransprüche	34
Summe Schulden	42.214
davon langfristige Finanzschulden	33.380

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

per 1. April 2010	Geographische Segmente - Zusätzliche Information zu Deutschland
TEUR	D
Weitere Informationen	
Segmentvermögen	35.416
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.312
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehme	0
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.565
davon Steueransprüche	330
Summe Schulden	42.153
davon langfristige Finanzschulden	38.342

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 **Investments** und **Asset Management** resultieren. Im geografischen Segment Deutschland resultieren im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 32.900 mit einem wichtigen Kunden.

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

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 8.074; Vorjahr: TEUR 15.760) entfallen zur Gänze auf das Segment Investments.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 8.074 (Vorjahr: TEUR 15.760) verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Deutschland/Österreich/Niederlande TEUR 1.433 (Vorjahr: TEUR 1.846), Region CEE/SEE TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3.563) und Region CIS TEUR 6.641 (Vorjahr: TEUR 10.350).

Die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden zur Gänze im Segment Investments gehalten und verteilen sich wie folgt auf die regionalen Segmente: Region CEE/SEE TEUR 3.536 und die Region CIS TEUR 270.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und sonstige immaterielle Vermögensgegenstände verteilen sich auf das Segment Investments mit TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 7), auf das Segment Asset Management mit TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 25) und auf die Zentralbereiche mit TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 10).

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Wesentlichen Wertminderungen (Segment Investments mit TEUR 6.135, Segment Asset Management mit TEUR 568, Segment Zentralbereiche mit TEUR 295) und laufende Ergebnisse aus at equity bewerteten Unternehmen (Segment Investments mit TEUR -7.994).

Der Wertminderungsaufwand im Segment Investments in Höhe von TEUR 6.344 entfällt mit TEUR 3.617 auf Vorratsimmobilien, mit TEUR 2.640 auf at equity bewertete Unternehmen und mit TEUR 87 auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen. Der Wertminderungsaufwand im Segment Asset Management in Höhe von TEUR 593 entfällt mit TEUR 391 auf Geschäfts- oder Firmenwerte und mit TEUR 202 auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen. Der Wertminderungsaufwand im Segment Zentralbereiche in Höhe von TEUR 295 entfällt auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte.

Die Wertaufholungen im Segment Investments in Höhe von TEUR 101 entfallen auf Vorratsimmobilien.

Im Segment Investments reduzierten sich die Vorratsimmobilien durch Veräußerung des Wohnportfolios Deutschland sowie durch Wertminderungen (Abgänge durch Veräußerung im Konzern: TEUR 16.702).

Auf Deutschland entfällt von den gesamten Umsatzerlösen im Konzern (TEUR 39.794) ein Betrag in Höhe von 38.440. Diese Umsätze resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien (TEUR 32.900) sowie Einnahmen aus der Vermietung (TEUR 5.506). Auf Österreich entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 1.388, die im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften (TEUR 672) und Asset Management Leistungen (TEUR 716) resultieren.

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 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 3.589 (Vorjahr: TEUR 5.320) ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5 % p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 27), dies entspricht monatlich TEUR 2 (gerundet).

Grundsätzlich wird auf den Risikobericht im Konzern-Lagebericht verwiesen.

Finanzrisikomanagement

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen, sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Bankguthaben. Der Gutteil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich aus Mietforderungen sowie Forderungen aus dem Asset Management

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

zusammen. Potenzielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen im Wesentlichen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schulden aus Lieferungen und Leistungen 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.

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). Die Veränderung der in den Projekten vorhandenen Vermögenswerte und Schulden wirkt sich innerhalb der Währungsumrechnungsrücklage im sonstigen Ergebnis in der Gesamtergebnisrechnung aus. Werden im Konzern Verbindlichkeiten oder Forderungen in fremder Währung gehalten, so führt dies zu einem Effekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Es bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Fremdwährungsrisiken.

Der Konzern hat Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen im Gegenwert von umgerechnet TEUR 926 in USD vergeben.

Das verbleibende Fremdwährungsrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird nur teilweise abgesichert: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotenzial) in Erwägung gezogen. Diese Vorgehensweise beruht auf Kosten-/Nutzenüberlegungen, aber auch auf der Erkenntnis, dass das Fremdwährungsrisiko insgesamt nicht komplett isolierbar ist, sondern vielfältige zusätzliche Interdependenzen außerhalb der reinen Schwankung der Wechselkurse eine Rolle spielen. Zusammenfassend ist das Management der Fremdwährungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese Risiken 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 Konzerns 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. 44 % (Vorjahr: rd. 39 %) investiert ist.

in TEUR	Funktionale Währung	31.03.2012	31.03.2011
Ukraine	UAH	27.935	27.712
Türkei	YTL	675	4.770
Rumänien	RON	9.394	9.394
Polen	PLN	6.670	6.313
Russland	EUR	2.562	2.562
Georgien	GEL	1.481	1.481
Bulgarien	BGN	1.472	1.466
Deutschland und Österreich	EUR	13.791	17.114
Summe		63.979	70.812

Die oben angeführten Zahlen basieren auf den historischen Werten des Eigenkapitaleinsatzes der MAGNAT Real Estate AG. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden die Minderheitsanteile des ehemaligen Co-Investors R-QUADRAT Capital Beta GmbH von dieser erworben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Aufriss der Vermögenswerte und Schulden nach Währungen (in TEUR):

	EUR	Andere	Summe
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	8.074	0	8.074
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	94	926	1.020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.632	946	5.578
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	3.996	0	3.996
Zahlungsmittel	3.329	260	3.589
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.536	270	3.806
Sonstige Vermögenswerte	9.172	9.033	18.205
	32.834	11.435	44.267
Langfristige Finanzschulden	14.827	2	14.829
Kurzfristige Finanzschulden	5.362	26	5.388
Sonstige Schulden	3.321	502	3.823
	23.511	530	24.039

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

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 unter Beibehaltung aller übrigen Parameter würde eine Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft von rund TEUR 42 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 Ausfallrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Im Konzern bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Kreditrisiken. Eine Analyse der wertberichtigten Forderungen ist in der nachfolgenden Tabelle gegeben:

in TEUR	Brutto- forderungen	Wert- berichtigung	Summe
31.03.2012			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	3.107	-1.707	1.400
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	0	0	0
	3.107	-1.707	1.400
31.03.2011			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	2.111	-1.402	709
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	2.970	-2.958	12
	5.081	-4.360	720

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 beeinflusst. Es bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Liquiditätsrisiken.

Weitere Angaben zum Risikomanagement und zu finanziellen Risiken werden im Risikobericht des Lageberichts offengelegt.

Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz des Konzerns erhalten bleibt. Die Absicht des Vorstands 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 möglichen Leverage zu nutzen, wird aber weiterhin eine gute Eigenkapitalbasis halten. Die Eigenkapitalquote betrug am 31. März 2012 45,7 % (Vorjahr: 18,6 %). MAGNAT strebt die Beibehaltung einer Eigenkapitalquote von über 30 % an. Die Zielerreichung wird durch verschiedene Prozesse begleitet. Verwertungen sollen zumindest zum höheren Buch- oder Marktwert umgesetzt werden. Strikte Kostenkontrolle und Kostensenkungsmaßnahmen sollen zu einer optimierten Struktur führen. Außerdem sollen zusätzliche Ergebnispotentiale im Asset Management gehoben werden.

Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

31. März 2012	Wertansatz nach IAS 39					Wert
	in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgswirksam	Fair-Value erfolgsneutral	fortgeführte Anschaff.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n.a.	49	0	0	49	49
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	L&R	1.020	0	0	1.020	1.020
Sonstige Ausleihungen	L&R	541			541	541
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	L&R	4.287	0	0	4.287	4.287
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	L&R	3.996	0	0	3.996	5.547
Zahlungsmittel	L&R	3.589	0	0	3.589	3.589
Langfristige Finanzschulden	o.L.	14.829	0	0	14.829	13.068
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L.	1.240	0	0	1.240	1.240
Kurzfristige Finanzschulden	o.L.	5.388	0	0	5.388	5.388
Wert je Bewertungskategorie	L&R				13.433	
	o.L.				-21.457	

31. März 2011 (angepasst)	Wertansatz nach IAS 39					Wert
in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgs- wirksam	Fair-Value erfolgs- neutral	fortge- führte Anschaff.	Fair-Value
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n.a.	119	0	0	119	119
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	L&R	23	0	0	23	23
Sonstige Ausleihungen	L&R	416	0	0	416	416
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	L&R	5.618	0	0	5.618	5.618
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	L&R	3.992	0	0	3.992	5.934
Zahlungsmittel	L&R	5.320	0	0	5.320	5.320
Langfristige Finanzschulden	o.L.	39.248	0	0	39.248	36.310
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L.	2.223	0	0	2.223	2.223
Kurzfristige Finanzschulden	o.L.	11.146	0	0	11.146	11.146
Wert je Bewertungskategorie	L&R				15.369	
	o.L.				-52.617	

31. März 2010 (angepasst)	Wertansatz nach IAS 39					Wert
in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgswirksam	Fair-Value erfolgsneutral	fortgeführte Anschaff.	Fair-Value
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n.a.	163	0	0	163	163
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	L&R	1.621	0	0	1.621	3.216
Sonstige Ausleihungen	L&R	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	L&R	8.790	0	0	8.790	11.536
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	L&R	3.416	0	0	3.416	4.902
Zahlungsmittel	L&R	8.822	0	0	8.822	8.822
Wert je Bewertungskategorie	L&R				22.649	

Bedeutung der Abkürzungen:
L&R: Loans and Receivables / Darlehen und Forderungen
n.a. nicht anwendbar
o.L. Other Liabilities / andere Verbindlichkeiten

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie den Zahlungsmitteln wird aufgrund der kurzen Laufzeit angenommen, dass der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert langfristiger Finanzschulden und Finanzforderungen ergibt sich als Barwert der erwarteten zukünftigen Zahlungsströme. Die Diskontierung erfolgt auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze.

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt das maximale Ausfallrisiko dar:

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011 angepasst	01.04.2010 angepasst
Loans and Receivables	9.844	10.049	13.827
Zahlungsmittel	3.589	5.320	8.822
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	49	119	163
Summe	13.482	15.488	22.812

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

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011 angepasst	01.04.2010 angepasst
Deutschland, Österreich und Niederlande	5.009	7.423	7.137
Polen	1.950	1.099	875
Ukraine	77	69	4.099
Georgien	938	30	459
Sonstige Länder	1.871	1.428	1.257
Summe	9.844	10.049	13.827

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

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011
Zahlungsmittel in Euro-Ländern	3.329	5.114
Zahlungsmittel in anderen Ländern	260	206
Summe	3.589	5.320

Die Loans and Receivables weisen sowohl zum 31. März 2012 als auch im Vorjahr keine Überfälligkeiten aus.

Netto-Gewinne und -Verluste 01.04.2011 - 31.03.2012	Aus der Folgebewertung					Netto- ergebnis
	aus Zinsen	zum Fair Value	Währungs- differenz	Wertberich- tigung	Wertauf- holung	
Loans and Receivables	810		-1	-584	745	970
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	-2				-2
Other Liabilities	-2.587		45			-2.542
Summe	-1.777	-2	44	-584	745	-1.574

Netto-Gewinne und -Verluste 01.04.2010 - 31.03.2011	Aus der Folgebewertung					Netto- ergebnis
	aus Zinsen	zum Fair Value	Währungs- differenz	Wertberich- tigung	Wertauf- holung	
Loans and Receivables	1.380		-5	-4.260		-2.885
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	-6				-6
Other Liabilities	-2.370					-2.370
Summe	-990	-6	-5	-4.260	0	-5.261

L&R: Loans and Receivables / Darlehen und Forderungen
n.a. nicht anwendbar
o.L. Other Liabilities / andere Verbindlichkeiten

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

Bei Forderungen aus der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland wurden auf Grund von Bonitätseinschätzungen der Mieter anteilige Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 87 im Segment Investments berücksichtigt.

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.

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

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	539	1.315
Finanzforderungen	45	2.945
Summe	584	4.260

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

in TEUR	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	nach dem 31. März 2017
DKB Darlehen für 1.MAGNAT Immobilienges. mbH						
Zins	155	150	37			
Tilgung	107	112	3.217			
DKB Darlehen für 5.MAGNAT Immobilienges. mbH						
Zins	169	164	40			
Tilgung	117	122	3.513			
Darlehen für R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG						
Zins	15	15	14	14	14	63
Tilgung	7	7	7	7	7	353
Darlehen für MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG						
Zins	10	10	10	9	8	25
Tilgung			34	35	36	262
Mezzanin Darlehen						
Zins			3.886			
Tilgung			2.400			
Finanzschuld gegenüber R-QUADRAT Capital Beta GmbH						
Tilgung		2.000				
Darlehen R-QUADRAT Capital Gamma GmbH						
Zins	173					
Darlehen AURAGUS GmbH						
Zins	71					
Tilgung	2.000					
Darlehen MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Brünner Straße 261-263 KG						
Zins	13					
Tilgung	567					
Darlehen MAGNAT Capital Markets GmbH						
Tilgung						483
Genussrechte MAGNAT Capital Markets GmbH						
Tilgung						26
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	2.396	2				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.513					
Summe	7.313	2.582	13.159	65	65	1.212

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

2. Eventualforderungen und Eventualschulden

Im Geschäftsjahr übernahm die MAGNAT Real Estate AG die Minderheitenanteile und Forderungen des ehemaligen Co-Investors R-QUADRAT Capital Beta GmbH. Im Zuge der Vereinbarung wurden diese übernommenen Vermögensgegenstände zugunsten der R-QUADRAT Capital Beta GmbH zur Sicherung der bestehenden Finanzschuld (in Höhe der Nominale von TEUR 2.000) verpfändet (siehe Abschnitt E.5.2).

3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen des Unternehmens

Im Berichtszeitraum wurden von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Christoph Jeannée Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 315 (Vorjahr: TEUR 45) zzgl. USt. an die MAGNAT erbracht. Per 31. März 2012 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Rechtsanwaltskanzlei in Höhe von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 3).

Es bestanden Beratungsverhältnisse zwischen der MAGNAT (im Speziellen der MAGNAT Asset Management GmbH) und dem Unternehmen des Aufsichtsratsmitglieds Friedrich Lind. Im Geschäftsjahr wurden für diese Leistungen von Hr. Lind TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 187) zzgl. USt. verrechnet. Aus diesem Betrag bestand per 31. März 2012 keine unbeglichene Verbindlichkeit im Konzern.

Im Vorjahr bestand ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Carsten Strohdeicher und einem assoziierten Unternehmen der MAGNAT. Der Beratungsvertrag umfasste die Beratung bei und die Vermittlung von Fremdfinanzierungen von Immobilienprojekten in Deutschland. Für die erbrachten Beratungsleistungen wurden im Vorjahr TEUR 6 zzgl. USt. gezahlt. Per 31. März 2012 bestanden keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Carsten Strohdeicher.

Der Aufsichtsrat hat allen Auftragsverhältnissen zugestimmt.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde von der AURAGUS GmbH, Wien, ein Darlehen in Höhe von TEUR 2.000 an die MAGNAT gewährt, für das keine Sicherheiten bestellt wurden. Die AURAGUS GmbH ist als Unternehmen dem Aufsichtsratsmitglied Friedrich Lind zuzurechnen.

Zu den Vergütungen des Vorstands wird auf die Ausführungen unter I.6 verwiesen.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	52	382
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	65	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	69	0

Der Saldo aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen basiert auf der Verrechnung von Asset Management Leistungen. Zu den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten wird auf die Erläuterungen unter E.2.3 verwiesen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten beruhen auf der Anmietung von Büroräumlichkeiten.

Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	31.03.2012	31.03.2011
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	1.020	23
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.639	3.505
Kurzfristige Finanzschulden	164	22

Zu den Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen wird auf die Ausführungen unter E.1.5 verwiesen. 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	01.04.2011 - 31.03.2012	01.04.2010 - 31.03.2011
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	1.001	472
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	667	514
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	126	908
Kurzfristige Finanzschulden	4	11

Bei den Forderungen gegenüber at equity bewerteten Unternehmen bestehen keine Besicherungen.

Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen

Des Weiteren bestand ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT (im Speziellen der MAGNAT Asset Management GmbH) und dem Unternehmen von Herrn Dr. Falko Müller-Tyl. Er ist indirekt an der MAGNAT beteiligt. Im Geschäftsjahr ergaben sich aus diesen Beratungsverhältnissen Zahlungen in Höhe von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 173) zzgl. USt. Aus diesem Betrag bestand per 31. März 2012 keine unbeglichene Verbindlichkeit im Konzern.

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

Der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG hat diesem Beratungsverhältnis zugestimmt.

4. Honorar des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer setzt sich wie folgt zusammen (Beträge inkl. Umsatzsteuer):

in TEUR	2011/2012	2010/2011
Abschlussprüfungsleistungen	263	283
Andere Bestätigungsleistungen	169	40
	432	323

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende Juli 2012 konnte die MAGNAT Asset Management GmbH das im November 2011 erworbene Projekt Brünnerstraße, Wien, Österreich, gewinnbringend veräußern. Aus der Veräußerung werden der MAGNAT nach Abzug der Finanzschulden liquide Mittel in Höhe von rund EUR 0,5 Millionen zufließen. Ansonsten gab es zwischen dem Schluss des Geschäftsjahres am 31. März 2012 und der Fertigstellung dieses Berichts am 22. August 2012 keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für den Konzern.

6. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

a. Vorstand

Gemäß der Satzung leitet der Vorstand die Geschäfte in eigener Verantwortung.

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

_____ Dr. Marc-Milo Lube, Vorstandssprecher

_____ Jürgen Georg Faè

Für das Geschäftsjahr 2011/2012 wurden für den Vorstand der MAGNAT Real Estate AG erfolgsunabhängige Bezüge (kurzfristig fällige Leistungen) in Höhe von TEUR 413 (Vorjahr: TEUR 405) erfasst, die sich wie folgt verteilen (Angaben in TEUR):

	2011/2012	2010/2011
Dr. Marc-Milo Lube	223	55
Jürgen Georg Faè	190	193
Jan Oliver Rüster	0	157
	413	405

Für den ehemaligen Vorstand Jan Oliver Rüter wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 Abfindungszahlungen in Höhe von TEUR 270 erfasst.

Falls der Anstellungsvertrag mit einem Vorstandsmitglied vorzeitig durch eine ordentliche Kündigung seitens MAGNAT beendet wird, steht dem Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe von 50 % der Summe der ihm bis zum Ablauf der eigentlichen Befristung des Anstellungsvertrages ausstehenden monatlichen Vergütungen zu, wobei sich die Höhe der Vergütung nach dem Festgehalt richtet.

b. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, ihre Namen und ausgeübten Tätigkeiten sind der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen.

Name	Funktion	Beruf	Zeitraum	Vergütung (in TEUR) *)
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	Steuerberater	seit 7. Juli 2006	19
Dr. Carsten Strohdeicher	Stellvertretender Vorsitzender	Selbständiger Unter- nehmensberater	seit 7. Juli 2006	13
Dr. Christoph Jeannée		Rechtsanwalt	seit 31. Juli 2006	6
Mag. Wolfgang Quirchmayr		Steuerberater	seit 27. Oktober 2011	3
Friedrich Lind		Kaufmann	seit 9. Dezember 2009	6
Andreas Lange		Vorstand der Altira AG	bis 5. August 2011	2
Dr. Stefan Schütze LL.M.		Rechtsanwalt	seit 4. April 2011	6
				55

*) Bezüge exkl. Kostenersatz und exkl. Umsatzsteuer

Daneben wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 12 vergütet.

c. Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug neben den beiden Vorstandsmitgliedern:

	31.03.2012	31.03.2011
Festangestellte Mitarbeiter	27	29
	27	29

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im Geschäftsjahr 2011/2012 28 (im Geschäftsjahr 2010/2011 25).

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

7. Angaben zum „Deutschen Corporate Governance Kodex“

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wird von der Gesellschaft einmal 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“ (<http://www.magnat.ag/de/company/governance.php>) dauerhaft zugänglich gemacht.

8. Freigabe der Veröffentlichung

Der vorliegende Konzernabschluss wird am 22. August 2012 vom Vorstand aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Frankfurt am Main, den 22. August 2012

MAGNAT Real Estate AG



Dr. Marc-Milo Lube
Vorstand



Jürgen Georg Faè
Vorstand

Anteilsbesitzlisten nach § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Art	Sitz
MAGNAT Real Estate AG	Konzernmuttergesellschaft	Deutschland, Frankfurt am Main
Lumpsum Eastern European Participations C.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Osterhout
MAGNAT Investment I B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main
SC TEO Impex International Consulting S.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main
MAGNAT Real Estate UA III B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA VI B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA VII B.V.	²⁾	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA VIII B.V.	²⁾	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA X B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA XI B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
R Quadrat Bulgaria EOOD	Tochterunternehmen	Bulgarien, Sofia
SC Victory International Consulting S.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest
OXELTON ENTERPRISES LIMITED	Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾	Zypern, Limassol
Carmen Trading Ltd.	Gemeinschaftsunternehmen ⁸⁾	Ukraine, Kiew
Irao Magnat Digomi LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tiflis
Irao Magnat 28/2 LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tiflis
Magnat Tbilisi Office 1 LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tiflis
Magnat Tbilisi Residential 1 LLC	²⁾	Georgien, Tiflis
Vlemegona Holdings Ltd.	^{3) 5)}	Zypern, Limassol
R-QUADRAT Ukraine VII Ltd.	²⁾	Ukraine, Kiew
R-QUADRAT Ukraine VIII Ltd.	²⁾	Ukraine, Kiew
R-QUADRAT Ukraine X Ltd.	²⁾	Ukraine, Kiew
Kappatrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew
R-QUADRAT Ukraine XI Ltd.	²⁾	Ukraine, Kiew
Polartrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew
MAGNAT Investment II B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA IV B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA V B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA I B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Real Estate UA XII B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
OOO Sadko Holding	Tochterunternehmen	Russland, Moskau
R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Sonstige Erläuterungen

Versicherung
der gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Eigenkapital in TEUR per 31.03.12	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
-2	94,00	
63.425	99,64	
1.960	100,00	
4.104	100,00	
2.629	100,00	
257	100,00	
-1.505	100,00	
-405	100,00	
2.933	100,00	
4.076	100,00	
15	100,00	0
15	100,00	0
-25	100,00	
29	100,00	
328	100,00	
973	100,00	
1.547	60,00	
⁷⁾	60,00	
-783	75,00	
-836	50,00	
54	100,00	
0	100,00	0
-23	60,00	-4
4	100,00	-1
5	100,00	0
5	100,00	0
-2.098	100,00	
5	100,00	0
-2.353	100,00	
6.118	100,00	
57	100,00	
1.426	100,00	
1.440	100,00	
479	100,00	
2.705	100,00	
114	100,00	
66	100,00	
274	100,00	

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 equidity bewertete Gesellschaft

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

⁵⁾ Basis für die angegebenen Werte ist der jeweilige Abschluss per 31.12.2011 bzw. per 31.03.2011

⁶⁾ Bei den betreffenden Unternehmen handelt es sich um direkte oder indirekte Tochterunternehmen der Hekuba S.à.r.l.

⁷⁾ Es erfolgt für die betreffenden Unternehmen keine Angabe, da diese bereits im Teilkonzernabschluss des jeweiligen Mutterunternehmens enthalten sind.

⁸⁾ Bei dem Unternehmen handelt es sich um ein Tochterunternehmen der OXELTON ENTERPRISES Limited.

Gesellschaft	Art	Sitz
OOO New Sadko Holding	Tochterunternehmen	Russland, Moskau
Zetatrade Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew
R-QUADRAT Ukraine XII Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew
MAGNAT Investment III B.V.	³⁾	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
MAGNAT Investment IV B.V.	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam
IRAO Magnat Gudiasvili LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tiflis
R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen	Polen, Warschau
MAGNAT Development GmbH	^{2) 5)}	Deutschland, Frankfurt am Main
Hekuba S.à.r.l.	Gemeinschaftsunternehmen ⁴⁾	Luxemburg, Luxemburg
Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S	Gemeinschaftsunternehmen ⁶⁾	Türkei, Istanbul
Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	Gemeinschaftsunternehmen ⁶⁾	Türkei, Istanbul
Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S	Gemeinschaftsunternehmen ⁶⁾	Türkei, Istanbul
Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S	Gemeinschaftsunternehmen ⁶⁾	Türkei, Istanbul
Ephesus Gayrimenkul Yatirim A.S	Gemeinschaftsunternehmen ⁶⁾	Türkei, Istanbul
Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.	Gemeinschaftsunternehmen ⁶⁾	Türkei, Istanbul
Russian Land AG	assoziiertes Unternehmen	Österreich, Wien
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA,	assoziiertes Unternehmen ⁴⁾	Deutschland, Frankfurt am Main
MAGNAT AM GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT Asset Management GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT Capital Markets GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main
MAGNAT Immobilien GmbH & Co. Schumanngasse 16 KG	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
Prunus Sp. z o.o. i.L.	Gemeinschaftsunternehmen ³⁾	Polen, Warschau
Lygos Sp.z o.o. i.L.	Gemeinschaftsunternehmen ³⁾	Polen, Warschau
MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd.	Tochterunternehmen	Ukraine, Kiew
MAGNAT Immobilien GmbH	Tochterunternehmen	Österreich, Wien
MAGNAT Immobilien GmbH & Co Brünner Straße 261-263 KG	Tochterunternehmen	Österreich, Wien

MAGNAT im Überblick

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Sonstige Erläuterungen

Versicherung
der gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk

Finanzkalender

Eigenkapital in TEUR per 31.03.12	Anteil am Kapital % ¹⁾	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
28	100,00	
-483	100,00	
96	100,00	
1	50,00	-4
925	100,00	
-57	50,00	
-8.490	50,00	
-8	74,80	-10
16.944	32,44	
7)	32,44	
7)	32,44	
7)	32,44	
7)	32,44	
7)	32,44	
7)	32,44	
3.207	40,34	
18.476	16,13	
23.099	100,00	
16.960	100,00	
309	100,00	
74	100,00	
446	100,00	
-33	99,00	
656	100,00	
N/A	50,00	
N/A	50,00	
-41	100,00	
31	100,00	
-20	100,00	

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

⁵⁾ Basis für die angegebenen Werte ist der jeweilige Abschluss per 31.12.2011 bzw. per 31.03.2011

⁶⁾ Bei den betreffenden Unternehmen handelt es sich um direkte oder indirekte Tochterunternehmen der Hekuba S.à.r.l.

⁷⁾ Es erfolgt für die betreffenden Unternehmen keine Angabe, da diese bereits im Teilkonzernabschluss des jeweiligen Mutterunternehmens enthalten sind.

⁸⁾ Bei dem Unternehmen handelt es sich um ein Tochterunternehmen der OXELTON ENTERPRISES Limited.

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 22. August 2012
MAGNAT Real Estate AG

Dr. Marc-Milo Lube

Jürgen Georg Faè

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der MAGNAT Real Estate AG, 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 2011 bis 31. März 2012 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 des Vorstands der Gesellschaft. 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 des Vorstands 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 23. August 2012

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Möller

Wirtschaftsprüfer

Klein

Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER 2012/2013

Veranstaltung	Datum
Zwischenmitteilung Q1 zum 30. Juni 2012	03.09.12
Ordentliche Hauptversammlung / Frankfurt a. Main	29.10.12
Halbjahresfinanzbericht zum 30. September 2012	30.11.12
Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2012	11.02.13
Geschäftsbericht 2012/2013	30.07.13

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