



Halbjahresfinanzbericht 2010/2011
Geschäftsjahr 1. April 2010 - 31. März 2011



KENNZAHLEN

Unternehmenskennzahlen (konsolidiert, IFRS)

in TEUR	01.04.2010 bis 30.09.2010	01.04.2009 bis 30.09.2009
Ergebnis aus Vermietung	1.641	1.086
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.356	0
Ergebnis aus dem Asset Management	212	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Investments	-5.030	-1.312
Betriebsergebnis (EBIT)	-2.753	-2.692
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-731	-4.455
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	-1.043	-4.220

in TEUR	30.09.2010	31.03.2010
Eigenkapital	111.154	111.567
Bilanzsumme	176.799	176.702
Eigenkapitalquote	62,9%	63,1%

	01.04.2010 bis 30.09.2010	01.04.2009 bis 31.03.2010
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-3.898	-5.476
Cashflow aus Investitionstätigkeit	204	5.866
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.993	816
Zahlungsmittel	7.122	8.822

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

	NAV	No. of shares	NAV per share
NAV per the financial statements	100,42	13,89	7,23
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	100,42	13,89	7,23
Revaluations	0,00		0,00
Development of properties held for investments	-		-
Revaluation of other non current investments	-		-
Fair value of tenant leases held as finance leases	-		-
Fair value of trading properties	-		-
Fair value of financial instruments	0,00		0,00
Deferred tax	0,31		0,02
Goodwill as result of deferred tax	-		-
Diluted EPRA NAV	100,73		7,25

Börsenkennzahlen

	30.09.2010	31.03.2010
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651
Kurs zum Ende der Berichtsperiode in EUR	2,00	3,60
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	27.789.302	50.020.744
KGV	negativ	negativ
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	7,25	7,63
Freefloat (Aktionäre < 3%) in Prozent	39,53%	34,36%

Sonstige Informationen

Name	MAGNAT Real Estate AG
ISIN	DE000A0XFSF0
WKN	A0XFSF
Kürzel/Ticker	M5R (Bloomberg: M5R RK, Reuters: M5RGK.DE)
Marktsegment	General Standard (Regulierter Markt) Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
E-Mail	info@magnat-reop.com
Homepage	www.magnat.ag

MAGNAT vs. EPRA Germany Index (12 Monate)



Quelle: Reuters

INHALT

Vorwort des Vorstands	5
Konzernzwischenlagebericht	6
Konzernzwischenabschluss	15
Konzernbilanz	
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	
Gesamtergebnisrechnung	
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	
Konzernkapitalflussrechnung	
Konzernanhang	21
Versicherung des gesetzlichen Vertreters	28
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	29
Finanzkalender	30

VORWORT DES VORSTANDS

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

Nach dem schwierigen Jahr 2009/2010 haben wir die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres für eine Reihe wichtiger Weichenstellungen genutzt.

Mit der Änderung der Rechtsform der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft haben wir die Aktionärsrechte gestärkt und Bewertungsabschlägen aufgrund eingeschränkter Mitspracherechte der Aktionäre die Grundlage entzogen. Darüber hinaus ist es schnell und erfolgreich gelungen, den bisher externen Asset Manager vollständig zu integrieren. Er trägt bereits erfreulich zu Ergebnis und Cashflow bei. Und schließlich haben wir unsere Risikodiversifizierung weiter vorangetrieben: eine Strategie, mit der wir die Finanzmarkterschütterungen und den schweren Wirtschaftseinbruch in unseren Zielmärkten erfolgreich gemeistert haben.

Im Hinblick auf eine Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Situation haben wir wieder begonnen, das Portfolio unserer Aktivitäten und Projekte weiterzuentwickeln. Unter der einheitlichen Dachmarke MAGNAT Real Estate besetzen wir heute mit breit diversifizierten Aktivitäten und Immobilien-Portfolien eine wesentlich bedeutendere Position als noch vor drei Jahren.

Zu unseren Projekten finden Sie im Lagebericht detaillierte Informationen. Insgesamt konnten wir schon in den letzten Monaten feststellen: Insbesondere in den für unser Geschäft so wichtigen Märkten Türkei, Deutschland und Österreich zeichnet sich wieder eine Aufwärtsentwicklung ab. Die konjunkturelle Erholung in diesen Ländern ist breit angelegt und wird auch von inneren Wachstumskräften getragen. Damit können wir von einer stabilen Entwicklung unserer Mieterträge in Deutschland und von weiterhin attraktiven Perspektiven für unsere Bauherren-Aktivitäten in Österreich ausgehen. Auch unser Türkeigeschäft gewinnt nicht zuletzt vor diesem Hintergrund weiter an Attraktivität. Nach dem absehbaren, erfolgreichen Abschluss des dort laufenden Großprojekts wollen wir unser Engagement in diesem Land künftig fortführen und ausbauen.

Die zarten Erholungsansätze in Osteuropa andererseits sind zwar ebenfalls erfreulich, aber noch mit Vorsicht aufzunehmen. Insbesondere bedarf es für eine Belebung der dortigen Immobilienmärkte eines spürbaren Vertrauenszuwachses bei den ausländischen Kapitalgebern. Dies ist auf kurze Sicht noch nicht zu erwarten – perspektivisch aber sehen wir viele gute Potenziale für eine nachhaltige Wertsteigerung.

Vor diesem Hintergrund hat die MAGNAT im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2010/2011 ein durchaus zufrieden stellendes Ergebnis erwirtschaftet. Die „schwarze Null“ im zweiten Quartal zeigt, dass wir bei den Erlösen, aber auch bei den Kosten auf einem guten Wege sind – auch wenn wir uns durchaus der bestehenden Risiken bewusst bleiben. Von einer soliden Finanzierungs- und Liquiditätssituation aus bleibt die Sicherstellung der Liquidität kurz- und mittelfristig ein Hauptaugenmerk des Vorstands. Auf dieser Grundlage streben wir an, die Unternehmensgruppe auf der Basis nachhaltiger Miet- und Asset-Management-Erlöse mittelfristig ergebnisneutral zu führen, so dass Erlöse aus Verwertungen den Jahresüberschuss unmittelbar positiv beeinflussen.

Ihr



Jürgen Georg Faè
Vorstand

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

für den Zeitraum 1. April bis 30. September 2010

Die MAGNAT Real Estate-Gruppe betreibt ihr Geschäft – den Verkauf, die Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien – im Wesentlichen in zwei Segmenten:

Im Geschäftsbereich Investments sind wir überwiegend gemeinsam mit lokalen Partnern tätig. Zusammen mit diesen erwerben wir Immobilien, entwickeln sie wertsteigernd und verwerten sie anschließend. Dabei konzentrierten wir uns zunächst insbesondere auf die Länder Zentral-, Ost- und Südosteuropas sowie der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (CIS). Inzwischen stellt auch unser Geschäft in der Türkei einen wesentlichen Schwerpunkt dar. Im Geschäftsbereich Investments entstehen uns anteilige Kosten für den Erwerb, die Entwicklung und das Projektmanagement sowie für die Refinanzierung; Mittelrückflüsse entstehen vorwiegend aus der abschließenden Verwertung der Immobilien, untergeordnet teilweise aber auch aus zwischenzeitlich laufender Vermietung.

Im Geschäftsbereich Asset Management erwerben, halten und pflegen wir Immobilien und Immobilienprojekte für Dritte oder errichten Gebäude zur späteren Vermietung beziehungsweise Verwertung für Bauherrengemeinschaften. Dieses Geschäft betreiben wir im Wesentlichen autonom mit eigenen Teams. Hierbei entstehen uns Kosten für den Erwerb, die Errichtung und Verwaltung der Immobilien sowie für die Refinanzierung. Mittelrückflüsse resultieren vorwiegend aus Honoraren für die Erbringung des Asset Managements und aus der Verwertung in den Bauherrenmodellen.

1. Allgemeine Wirtschaftsentwicklung

Die Weltwirtschaft im Allgemeinen und auch die Kapitalmärkte ließen seit Jahresbeginn 2010 die Tiefen der Finanz- und Wirtschaftskrise der Vorjahre hinter sich. Industrieproduktion und Bruttoinlandsprodukte der meisten Industrieländer zeigten sich erholt; viele Schwellenländer setzten ihren Wachstumskurs beschleunigt fort. Aktienindizes in aller Welt reagierten auf die realwirtschaftliche Entwicklung mit zumeist steigenden Kursen.

Eine hohe Volatilität verdeutlicht allerdings, dass die Marktteilnehmer nennenswerte Risiken in der weiteren Entwicklung in Betracht ziehen. So dehnten die Industriestaaten ihre ohnehin schon hohe Verschuldung zur Bekämpfung der Finanzmarktkrise zusätzlich aus. Die Debatte um mögliche Insolvenzen einzelner Staaten wurde und wird von den Marktteilnehmern ebenso aufmerksam verfolgt wie Wechselkursrisiken, Risiken aufgrund niedriger Eigenkapitalausstattung mancher Banken, das mög-

liche Auftreten neuer Überhitzungen zum Beispiel bei Rohstoffen oder in Märkten wie China. Auch Inflations- und Deflationsszenarien werden intensiv diskutiert.

Daher ist festzuhalten, dass Stärke und Dauer dieser Erholung derzeit kaum zuverlässig abzuschätzen sind. Auch wenn der Ausblick zum Beispiel für die europäische Union derzeit ein anhaltendes Wachstum erwarten lässt, so steht die weitere Entwicklung doch unter erheblichen Risiken.

Der europäische Immobilienmarkt als Ganzes war im Berichtszeitraum von einer Zunahme des Transaktionsvolumens gekennzeichnet. Mit dem Schwerpunkt auf großvolumigen Geschäften wurde nach den jüngsten derzeit vorliegenden Zahlen im ersten Quartal unseres laufenden Geschäftsjahres wieder ein Transaktionsumsatz von EUR 23,5 Milliarden erreicht. Er liegt damit zwar um 70 Prozent über dem Volumen des gleichen Quartals des Vorjahres, aber immer noch bei erst einem Drittel der Quartalsvolumina des Kalenderjahres 2007. In der Region CEE, Zentral- und Osteuropa, stieg die Investitionssumme in Immobilien im ersten Quartal unseres laufenden Geschäftsjahres gegenüber dem Vorquartal um 32 Prozent.

Allerdings sind die heterogenen Immobilienmärkte, auf denen die MAGNAT tätig ist, jeweils geprägt von regionalen und lokalen Besonderheiten. Daher sollen die dortigen wirtschaftlichen Einflüsse auf das Geschäft der Unternehmensgruppe im Folgenden differenziert und in Bezug auf die jeweiligen Projekte betrachtet werden.

2. Immobilienmärkte und Projekte

Türkei

Die Türkei ist auf einem guten Wege, die Rolle der aufstrebenden, wachstumsstarken Wirtschaftsnation wieder einzunehmen, die sie vor der Krise erreicht hatte. Das Verfassungsreferendum im September 2010 wurde als Zeichen für die Festigung demokratischer Strukturen und Absage an islamistische Tendenzen gewertet. Die Kapazitätsauslastung in der türkischen Industrie hat mit 75 Prozent bereits wieder das Niveau aus der Zeit vor der Krise erreicht. Neben der relativ niedrigen Staatsverschuldung stützen die wieder deutlich rückläufige Arbeitslosenquote und die starke Binnennachfrage den Aufschwung, in dem für 2010 ein Wachstum des BIP um mehr als 7 Prozent und für 2011 von rund 4 Prozent prognostiziert wird.

Diese aktuell sehr attraktiven Marktverhältnisse in der Türkei nutzen wir, indem wir unser YKB-Portfolio konsequent weiterentwickeln. In diesem Bestandsprojekt haben wir historisch EUR 12,4 Millionen Eigenkapital investiert, das sind 15,9 Prozent unseres gesamten investierten Kapitals per 31. März 2010. Das zweitgrößte MAGNAT-Projekt umfasste ursprünglich insgesamt rund 400 Einzeltitel auf Immobilien, sowohl in Office- als auch in Residential-Nutzung. Im Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer) und Immofinanz AG – die MAGNAT hält 33,3 Prozent – ist es gelungen, den Ausgangsbestand weitestgehend zu verwerten. Es verblieb eine Reihe von Titeln auf besonders interessante Objekte, die in den kommenden Monaten ebenfalls veräußert werden sollen. Von diesen Objekten waren zum 30. September 2010 noch acht bilanziell erfasst. Es handelt sich durchwegs um Projekte mit sehr interessanten Entwicklungsmöglichkeiten, von deren Verwertung wir uns weitere positive Effekte versprechen.

Die erfolgreiche Verwertungstätigkeit führte zu hohen Liquiditätsbeständen in der Projektgesellschaft. Die Gesellschafterversammlung beschloss daher gegen Ende des Berichtszeitraums große Teile der Liquidität an die Gesellschafter auszuschütten. Da der Bilanzwert der Gesellschaft damit zum Stichtag bereits reduziert, die Ausschüttung aber noch nicht vollzogen war, ist dieser Vorgang in der Konzernbilanz der MAGNAT als Rückgang der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen einerseits und Anstieg der Finanzforderungen andererseits erfasst.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres stellten türkische Steuerbehörden gegenüber der türkischen Projektgesellschaft Nachforderungen in Höhe von rund EUR 27 Millionen. Diese Steuerforderungen wurden umgehend zurückgewiesen. Unsere Experten vor Ort gehen davon aus, nachweisen zu können, dass die Forderungen nicht gerechtfertigt sind. Vielmehr wurden alle fälligen Steuern in voller Höhe bezahlt, und es wurde stets im Einklang mit türkischem Recht gehandelt. Nach Abschluss des Berichtszeitraums erhielt die türkische Projektgesellschaft ein unabhängiges Rechtsgutachten, das ihre Rechtsauffassung vollumfänglich bestätigt.

Die Projektgesellschaft hat sich mit der erfolgreichen Verwertung des YKB-Portfolios und der damit verbundenen Reihe großer Transaktionen im türkischen Immobilienmarkt ein ausgedehntes, belastbares Netzwerk und einen sehr guten Ruf aufgebaut. Aktuell werden uns weitere interessante Projekte angeboten, die wir sorgfältig prüfen. Es besteht die Absicht, das Engagement in der Türkei fortzusetzen und auszubauen.

Ukraine

Generell ist die Ukraine mit ihren 45 Millionen Einwohnern ein höchst interessanter Markt, der über ein großes Potenzial

verfügt, insofern es dem Land gelingt, die Rahmenbedingungen für ausländisches Investment und die eigene Wirtschaft zu verbessern. Für das Kalenderjahr 2010 wird für die Ukraine, nach dem Rückgang um 15 Prozent im Jahr zuvor, ein Wirtschaftswachstum um knapp 5 Prozent erwartet. Dieses Wachstum erfolgt jedoch von einer niedrigen Ausgangsbasis und ist überwiegend vom Außenhandel getragen. Nach wie vor sind die unsicheren politischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen einer stabilen Geschäftstätigkeit nicht förderlich und machen das Land für ausländische Investoren wenig attraktiv. Auch das Scheitern des geplanten Abkommens mit dem Internationalen Währungsfonds trägt zu Zweifeln an der Stabilität des Landes bei.

Allerdings scheinen sich die Spannungen mit Russland nach Unterzeichnung zweier Grundlagenverträge gelegt zu haben und auf dem Binnenmarkt gibt es Anzeichen, dass sich der Bankensektor und die private Nachfrage zu stabilisieren beginnen. Daher wird auch für die Folgejahre ein Wachstum des BIP um drei bis fünf Prozent prognostiziert. Soweit ein solcher Aufschwung sich als tragfähig erweisen und zu einer verstärkten Immobiliennachfrage führen sollte, könnten auch die Projekte der MAGNAT von der positiven Entwicklung profitieren. Rund 35 Prozent des investierten Kapitals der MAGNAT sind in Projekten in der Ukraine angelegt, darunter in unserem größten Einzelprojekt: Peremogi.

Im Projekt Peremogi ist die MAGNAT im Umfang von EUR 17,7 Millionen Anschaffungskosten mit 45 Prozent an einer ukrainischen Projektgesellschaft beteiligt, die das Baurecht für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses auf einer Liegenschaft acht Kilometer westlich vom Stadtzentrum der Hauptstadt Kiew besitzt. Peremogi ist ein Development-Projekt für Office-Nutzung.

Im Krisenjahr 2009 optimierten wir gemeinsam mit dem Co-Investor die Bauplanung grundlegend und führen diese Arbeiten derzeit auf der Ebene der Feinplanung weiter. Zugleich beobachten wir genau die Entwicklung der Nachfragesituation und bereiten Möglichkeiten der Vermarktung vor – werden jedoch weitere Investitionen von der Entwicklung der Rahmenbedingungen abhängig machen. Die gemeinsame Entwicklung und Vermarktung des mit der neuen Planung deutlich aufgewerteten Projekts wurde mit dem Co-Investor im Berichtsquartal erfolgreich neu verhandelt. Die vertraglich vereinbarte Teilrückführung eines Mezzanine-Darlehens wurde zum Ende September 2010 plangemäß abgeschlossen.

In Chmelnitzky hat die MAGNAT die Fertigstellung der Ausbaustufe 1 des Großmarktzentrums „Podillja“ finanziert und Ansprüche und Rechte auf insgesamt 600 der bereits errichteten Geschäftseinheiten erworben. Derzeit befinden sich 4.500 einzelne Shops auf einem Areal von etwa 24 ha. Allerdings sind

die zuletzt im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2009/2010 beschriebenen rechtlichen Unsicherheiten in diesem Development-Projekt für Retail-Nutzung noch nicht ausgeräumt.

Die drei übrigen ukrainischen Projekte sind dem Geschäftsfeld Land Banking zugeordnet. Koncha Zaspas und Alexander wurden 2007 erworben. Für diese Projekte gilt: Auf Basis einer rechtlichen Neustrukturierung wurden im Geschäftsjahr 2008/2009 die der historisch gewählten Transaktionsstruktur zu Grunde liegenden Projektgesellschaften veräußert. Die daraus resultierenden offenen Kaufpreisforderungen waren in den Grundbüchern hypothekarisch besichert. Eine entsprechende Vereinbarung regelte die Übertragung der Grundstücke gegen Anrechnung der Kaufpreisforderung an Konzerngesellschaften der MAGNAT. Diese Übertragung hat stattgefunden, die Projekte sind nun voll umfänglich unserem Land-Banking-Portfolio zugehörig. Aufgrund der weiter schwachen Immobiliennachfrage in der Ukraine sehen wir unverändert von einer Entwicklung der Projekte ab.

An der Projektgesellschaft des Projekts Vitaly, einer geplanten Wohnsiedlung, besitzt die MAGNAT 25 Prozent. Obwohl einige Einheiten bereits verkauft sind, wurde mit den übrigen Gesellschaftern vereinbart, dieses Projekt ohne Weiterentwicklung zu verwerten. Hier haben sich im Berichtszeitraum und danach keine neuen Entwicklungen ergeben.

Deutschland

Obwohl sich die Wachstumsdynamik der deutschen Volkswirtschaft im laufenden Quartal abzuschwächen scheint, wird das BIP im Gesamtjahr 2010 gegenüber dem Vorjahr um mehr als 3 Prozent wachsen. Für die Folgejahre wird mit einem durchschnittlichen Wachstum von 1,5 bis 2 Prozent gerechnet. Dabei scheint sich der Aufschwung nicht wie zuvor ausschließlich auf den Export, sondern zunehmend auch auf eine stabilere Konsumneigung stützen zu können. Für eine Einschätzung der weiteren Entwicklung sind begrenzende Faktoren wie die demographische Entwicklung, der Fachkräftemangel und die hohe Staatsverschuldung in Betracht zu ziehen. Während sich am Immobilienmarkt die Nachfrage insbesondere nach Wohnimmobilien gefestigt hat, sind bei Gewerbeimmobilien weiterhin Überkapazitäten zu verzeichnen. Dabei konnten in Premium-Lagen bereits wieder höhere Mieten erzielt werden, bei Randlagen hingegen scheint noch keine Bodenbildung stattgefunden zu haben.

Die MAGNAT verwaltet in Deutschland rund 95.500 m² Gesamtnutzfläche, davon 85.100 m², entsprechend 1.510 Einheiten, in ihrem Wohnportfolio. Das Wohnportfolio, ein Value-Added-Portfolio mit einem MAGNAT-Anteil von 75 Prozent mit Objekten in Eberswalde, Saalfeld und Rostock, hat sich im Berichtszeitraum überwiegend positiv entwickelt. Der Leerstand

wurde weiter reduziert; derzeit sind mehr als 90 Prozent der Einheiten vermietet; die Bruttomietrendite beträgt 11,5 Prozent.

Im Einzelnen halten wir in Saalfeld rund 17.000 m² vermietbare Fläche. Hier haben wir im Laufe des Jahres höhere Instandhaltungsaufwendungen tätigen müssen als zunächst geplant. Inwieweit weitere Investitionen erforderlich sein werden oder welche anderen Optionen sich bieten könnten, wird derzeit geprüft. Das Objekt in Eberswalde umfasst fast 60.000 m² vermietbare Fläche, Rostock rund 8.000 m². Beide sind aus unserer Sicht entwickelt, sie haben durch die Reduzierung des Leerstands und die höheren Mieteinnahmen bereits eine gute Wertsteigerung erfahren und können tendenziell verwertet werden. Hierzu erarbeiten wir derzeit mit Maklern eine geeignete Marketingstrategie.

Das Gewerbeportfolio, an dem die MAGNAT einen Anteil von 75 Prozent hält, hat eine vermietbare Fläche von rund 10.600 m². Das Value-Added-Projekt mit Office-Nutzung umfasst das Medizinische Zentrum Delitzsch sowie drei Objekte an den Standorten Halle-Peißen, Parchim und Worms. Die durchschnittliche Bruttomietrendite dieses Portfolios liegt unverändert bei 8,3 Prozent. Das Objekt Halle-Peißen steht weiterhin leer, im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2010/2011 wurde ein Nachfolgemietvertrag vorbehaltlich einer Nutzungsgenehmigung unterzeichnet.

Die MAGNAT hält zudem einen Anteil von 16,1 Prozent an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA (Umfang EUR 4 Millionen). Diese Beteiligung, die sowohl Office- als auch Residential-Objekte hält, gehört zu unserem Bestandsportfolio. Aus operativer Sicht entwickeln sich diese Objekte derzeit unterschiedlich.

Das Wohnportfolio in Lüdenscheid mit gut 9.000 m² Mietfläche wurde zu einem attraktiven Preis im April 2008 erworben. Das Portfolio war im gesamten Berichtszeitraum mit Vermietungsständen um die 95 Prozent durchgängig nahezu voll vermietet und ist damit aus Sicht der MAGNAT gut entwickelt. Eine Verwertung scheint in absehbarer Zeit möglich zu sein.

Die Sanierung des Schrödterhauses in Leipzig, das die SQUADRA Ende des Jahres 2008 erworben hatte, ist inzwischen abgeschlossen. Nach Ende des Berichtszeitraums fand Ende November 2010 die feierliche Eröffnung statt. Das Büro- und Geschäftshaus mit rund 8.000 m², bestehend aus einem historischen Altbau und einem Neubau aus den Neunzigerjahren, wird sehr gut nachgefragt. Derzeit sind, gemessen an der Sollmiete, mehr als 50 Prozent vermietet, womit sich die Vermarktung aktuell besser entwickelt als geplant.

Die Blue Towers in Frankfurt am Main mit rund 20.600 m² Mietfläche und 436 Stellplätzen wurden von der SQUADRA Anfang 2008 erworben. Im Stadtteil Niederrad gelegen, der von

der ungünstigen Entwicklung des Vermietungsmarktes besonders betroffen war, konnten erfolgversprechende Verhandlungen mit Mietinteressenten aufgrund der Krise im Geschäftsjahr 2009/2010 nicht zu einem Abschluss geführt werden. Auch derzeit liegen noch keine abgeschlossenen Mietverträge vor. Mit neuen, flexiblen Konzepten, auch neuen Flächenzuschnitten arbeitet die Squadra daran, die Vermietung der Blue Towers voranzutreiben, ohne unmittelbar weitere Investitionen in dieses Objekt zu tätigen.

Der Geschäftsschwerpunkt im stark zyklischen Markt für Gewerbeimmobilien mit seinen traditionell hohen Leerständen bedeutet weiterhin eine wesentliche Begrenzung für eine zügige profitable Entwicklung der Gesellschaft. Die MAGNAT als Unternehmensgruppe stellt sich in dieser Situation der Aufgabe, zum einen durch aktives Asset Management die vorhandenen Leerstände nachhaltig zu reduzieren oder die leer stehenden Flächen zügig einer anderen Vermarktung zuzuführen. Zum anderen ist die SQUADRA bei ihren laufenden Verwertungsaktivitäten zu unterstützen und zum dritten durch aktives Beteiligungscontrolling der Return on Investment zu optimieren.

Österreich

Auch Österreich hatte im Zuge der Wirtschaftskrise der vergangenen Jahre eine Rezession erlebt. Dabei fiel der Rückgang der Wirtschaftsleistung allerdings beim Hausbau und beim privaten Konsum geringer aus als in anderen Mitgliedsstaaten der EU. Tatsächlich gehörte Österreich zu den wenigen Ländern, die auch 2009 noch einen Anstieg der Konsumausgaben verzeichnen konnten. Die Rückkehr zu erneutem Wirtschaftswachstum hat inzwischen eingesetzt, das BIP wird aber nach derzeitigen Prognosen 2010 und 2011 nicht stärker wachsen als um 1,5 Prozent. Der Immobilienmarkt zeigte sich im Berichtszeitraum sehr stabil. Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien liegt unverändert auf einem guten Niveau.

Im Segment Investments sind wir in Österreich mit dem Projekt Schwarzenberg vertreten. Es handelt sich um eine Beteiligung in Höhe von 18,8 Prozent an einer österreichischen Projektgesellschaft, die ein Baurecht auf der Liegenschaft „Hotel Schwarzenberg“ hält. Das Investment hierfür betrug EUR 3,1 Millionen. Das Projekt wird von uns weiter entwickelt. Im Berichtszeitraum und danach gab es keine wesentlichen Veränderungen. Die MAGNAT verfügt über eine vertragliche Absicherung für ihren Geschäftsanteil, die den Exit im Geschäftsjahr 2011/2012 mit einer entsprechenden Rendite sichert.

Die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, hat in den vergangenen Jahren etliche Bauherrenmodelle erfolgreich initiiert und begleitet und baut dabei auf die jahrzehntelange Erfahrung ihrer Führungskräfte und deren exzellentes Netzwerk in der Immobilienbranche.

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

Im Berichtszeitraum hat die MAGNAT Asset Management in attraktiver Wiener Lage ein weiteres Objekt für ein Bauherrenmodell erworben. Nach der erfolgreichen Platzierung des Bauherrenmodells „Schumanngasse“ (18. Bezirk) und dem Vertriebsstart zum Bauherrenmodell „Kastnergasse“ (17. Bezirk) ist damit nun auch das Projekt „Rennweg“ (3. Bezirk) in Umsetzung. In dem erwähnten neuen Projekt bereiten wir derzeit die Platzierung vor.

Rumänien

Rumänien wird 2010 mit einem Rückgang des BIP um voraussichtlich knapp 2 Prozent ein weiteres Jahr der Rezession hinnehmen. Nicht zuletzt weil die Regierung bei einer steigenden Inflation von derzeit mehr als 7 Prozent zur Sanierung des Haushaltsdefizits einen harten Sparkurs einschlägt, gingen sowohl die Konsumausgaben als auch die Investitionen weiter zurück. Es bleibt abzuwarten, wann hier eine Bodenbildung einsetzt, mit der auch die Immobiliennachfrage wieder anziehen könnte.

In Rumänien ist die MAGNAT mit zwei Projekten aktiv, die beide derzeit als Land Banking eingestuft sind. An beiden Gesellschaften ist die MAGNAT mit 75 Prozent beteiligt. Die Liegenschaft Vacaresti befindet sich im südlichen Teil des Stadtzentrums von Bukarest in attraktiver Wohnlage, im Berichtszeitraum wurde unweit die größte Shopping Mall Bukarests eröffnet. Die ursprüngliche Planung sieht die Errichtung von etwa 450 Apartments mit einer Gesamtfläche von knapp 30.000 m² vor. Ende 2009 wurde der Bebauungsplan beschlossen. Inzwischen liegt ein Angebot vor, mit dem die Erlangung einer Baugenehmigung finanziert werden könnte. Eine gültige Baugenehmigung wird unsere Möglichkeiten zur Gewinnung neuer Co-Investoren deutlich erweitern.

Das Grundstück des zweiten rumänischen Projekts, Mogosoaia, befindet sich ebenfalls in einer attraktiven Lage in einer gut angebundenen Vorstadt von Bukarest. Aufgrund der derzeitigen Wirtschaftslage wird dieses Land-Banking-Projekt derzeit nicht priorisiert. Im Berichtszeitraum und danach gab es keine wesentlichen Veränderungen.

Bulgarien

Auch Bulgarien wird die Rezession im Jahr 2010 nicht überwinden, und erst für 2011 wird wieder ein leichtes Wachstum erwar-

tet. Die Reformpolitik ist ins Stocken geraten, und das Staatsdefizit und eine hohe Arbeitslosigkeit behindern einen wirtschaftlichen Aufschwung. Nichtsdestotrotz gibt es im Sektor Wohnimmobilien einen hohen Nachholbedarf und eine stabile Nachfrage nach Neubauwohnungen.

Das Development-Projekt Pancharevo befindet sich im südlichen Teil der Hauptstadt Sofia. In unmittelbarer Umgebung entstanden zahlreiche Wohnbauprojekte, welche auch von der Bevölkerung sehr gut angenommen wurden. Die MAGNAT hält 75 Prozent an der Projektgesellschaft. Geplant und genehmigt ist ein Projekt zur Entwicklung von 6 Apartmentblöcken mit insgesamt 112 Wohneinheiten. Aufgrund der guten Lage, die durch neue ökologische Maßnahmen noch aufgewertet werden wird, gehen wir von künftig guten Entwicklungsmöglichkeiten aus. Bis zum Abschluss einer akzeptablen Finanzierung für die nächsten Schritte ist das Projekt als Land Banking klassifiziert.

Polen

Polen war das einzige Land in Zentral- und Osteuropa, das auch 2009 keinen Rückgang des BIP hinzunehmen hatte, und es entwickelt sich auch unter den Bedingungen des derzeitigen Aufschwungs weiter positiv. Für 2010 und 2011 wird ein Wachstum um jeweils mehr als 3 Prozent prognostiziert. Insbesondere die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien wird von dieser Entwicklung profitieren, entsprechend wird ein genereller Anstieg des Transaktionsvolumens auf dem Immobilienmarkt erwartet.

Im Development-Projekt Nasze Katy ist der Bau von etwa 1.000 Wohnungen in mehreren Baustufen mit in Summe rund 66.000 m² Wohnnutzfläche geplant. Die MAGNAT ist an der polnischen Projektgesellschaft zu 50 Prozent beteiligt und hat neben der Beteiligung Gesellschafterdarlehen beigesteuert. Von den drei Bauabschnitten sind zwei bereits errichtet. Der Abverkauf der Wohnungen schreitet voran. Allerdings ist dieses Projekt aufgrund der Ablösung des früheren Generalunternehmers und der hohen Kosten für die Wiederaufnahme des Projekts derzeit noch defizitär. Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres haben wir es einer gesellschaftsrechtlichen Neustrukturierung unterzogen, um es für die weiteren Entwicklungsschritte auf eine tragfähige Grundlage zu stellen. Wir gehen davon aus, in absehbarer Zeit ausstehende Kredite vollständig zurückzuführen und mit der Beauftragung des dritten Bauabschnitts beginnen zu können. Mit der Vollendung aller Bauabschnitte ist ein guter Gesamterfolg des Projekts weiterhin möglich.

Russland

Insbesondere aufgrund seiner Exportstärke (Öl, Gas) erwartet Russland für 2010 ein BIP-Wachstum von 4,7 Prozent, das sich auch 2011 kaum abschwächen wird. Marktbeobachter rechnen

für Russland mittel- bis langfristig mit einem robusten Immobilienmarkt und steigendem Transaktionsvolumen, wenn auch von niedrigem Niveau.

Die MAGNAT hält bei einem Kapitaleinsatz von EUR 2,5 Millionen 40,3 Prozent an der Russian Land AG, die auf das Land Banking in einem Umkreis von 80 bis 150 km um Moskau fokussiert ist. Derzeit gibt es auf politischer Ebene Bestrebungen, die Umwidmung von Grundstücken zum Beispiel für eine künftige Bebauung neu zu regeln. Auch könnten Veränderungen in der Steuergesetzgebung die Erfolgsaussichten der Russian Land AG beeinträchtigen. Wir beobachten die Situation genau und prüfen Maßnahmen, wie auf eventuelle Veränderungen reagiert werden kann.

Georgien

Die georgische Regierung arbeitet daran, die Rolle des Landes als Transitdrehscheibe zwischen Europa und Asien zu stärken und hat auch in den letzten Jahren in den Ausbau der Infrastruktur investiert. Trotz des Haushaltsdefizits und einer weiterhin hohen Arbeitslosigkeit, wird ein BIP-Wachstum von 5,5 Prozent in diesem und 4,0 Prozent im kommenden Jahr erwartet. Hierbei wirkt sich insbesondere auch die von der jetzigen Regierung seit ihrem Antritt betriebene tiefgreifende Verwaltungsreform positiv auf das Geschäftsklima und auf das Investitionsvolumen aus.

Im Development-Projekt Vake 28, an dem die MAGNAT mit 37,5 Prozent beteiligt ist, entstand ein Wohngebäude mit insgesamt 11.352 m² verkaufbarer Fläche (Apartments, Penthouse und Commercial Areas). Das Objekt wurde im Berichtszeitraum fertiggestellt. Die Projektgesellschaft hat das Gesellschafterdarlehen fast vollständig zurückerstattet. Die weitere Verwertung der Einheiten wird den Gesamterfolg des Projekts sukzessive erhöhen.

Im Land-Banking-Projekt Digomi hält die MAGNAT 56,3 Prozent an der Projektgesellschaft. Nachdem es im Krisenjahr 2009 für das rund 20.000 m² große Grundstück kaum Interessenten gegeben hatte, ergeben sich nun neue Verwertungs- oder Entwicklungschancen. Unter anderem lässt der Zuzug von Handelsunternehmen in die nähere Umgebung eine Wertsteigerung des Grundstücks erwarten.

Insgesamt hat sich die MAGNAT durch ihre Fortführung der georgischen Projekte auch während der Krise ein belastbares Netzwerk und eine gute Reputation im georgischen Immobiliensektor und bei den dortigen Behörden erarbeitet. Es besteht die Absicht, diese Vorteile künftig weiter zu nutzen und auszubauen.

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/2011 erwirtschaftete die MAGNAT im Konzern ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR –0,7 Millionen. In der Vergleichsperiode des Vorjahres waren es EUR –4,5 Millionen. Im zweiten Quartal 2010/2011 konnte ein positives Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 0,3 Millionen erzielt werden.

Wesentliche Ergebniskomponenten waren hierbei:

- das deutlich verbesserte Ergebnis aus Vermietungen von Vorratsimmobilien
- die erfolgreiche Verwertung von Immobilien im Geschäftsfeld Asset Management
- steigende Ergebnisbeiträge aus dem Asset Management
- Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen

Die Einnahmen aus der Vermietung von Vorratsimmobilien stiegen im ersten Halbjahr auf EUR 3,4 Millionen und lagen damit um 6,9 Prozent über denen der Vergleichsperiode des Vorjahres von EUR 3,2 Millionen. Hier machte sich die weitere Reduzierung des Leerstands bemerkbar. Im zweiten Quartal stiegen die Erlöse aus der Vermietung gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres sogar um 27,2 Prozent. Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen konnten hingegen trotz der Fortführung von Sanierungsmaßnahmen in beiden Berichtsperioden deutlich gesenkt werden, so dass das Ergebnis aus Vermietungen mit EUR 1,6 Millionen gegenüber dem ersten Halbjahr 2009/2010 (EUR 1,1 Millionen) um mehr als 50 Prozent anstieg.

Anders als im ersten Halbjahr 2009/2010 konnten wir im zweiten Quartal dieses Geschäftsjahres bereits einige erfolgreiche Verwertungen im neu hinzugekommenen Geschäftsfeld Asset Management vornehmen. Daraus resultierten Erlöse in Höhe von EUR 3,8 Millionen. Ihnen steht der aufwandswirksame Abgang von Immobilienvermögen in Höhe von EUR 2,4 Millionen gegenüber, so dass sich das Ergebnis aus diesen Veräußerungen auf EUR 1,4 Millionen beläuft.

Die Erlöse aus dem in den beiden Berichtsperioden des Vorjahres noch nicht konsolidierten Asset Management betragen im Berichtshalbjahr EUR 0,7 Millionen und im Berichtsquartal EUR 0,4 Millionen. Nach Abzug der zugehörigen Aufwendungen in Höhe von EUR 0,5 Millionen bzw. EUR 0,2 Millionen verblieb ein Ergebnis aus diesem Geschäft von EUR 0,2 Millionen im Halbjahr bzw. EUR 0,1 Millionen im zweiten Quartal.

Aus den at equity bewerteten Unternehmen erzielten wir erneut ein deutlich negatives Ergebnis. Im ersten Halbjahr belief es sich

auf EUR –5,0 Millionen nach EUR –1,3 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im Wesentlichen sind hierin die Verluste aus YKB in Höhe von EUR 1,5 Millionen aus dem ersten Quartal 2010/2011 sowie die Verluste aus dem Projekt in Polen im Umfang von EUR 2,5 Millionen enthalten. Dem Verlust steht eine entsprechende positive Veränderung aus der Bewertung der Darlehen an R-QUADRAT Polska Alpha Sp.z o.o. in Höhe von EUR 2,9 Millionen gegenüber, die als Finanzertrag erfasst ist.

Im ersten Halbjahr 2010/2011 fielen sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 3,2 Millionen an. Hierin sind Auflösungen von Rückstellungen im Zusammenhang mit historischen Verwertungen enthalten, die wir in der Vergangenheit sehr konservativ dotiert hatten. Die Kosten für die allgemeine Verwaltung waren gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich erhöht. Dies ist wesentlich auf die Integration des Asset Managers zurückzuführen, in dessen Bereich Verwaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 1,7 Millionen anfielen. Für die Verwaltung der Gesellschaft wurden Personalkosten und Vergütungen in Höhe von insgesamt EUR 0,4 Millionen aufgewandt, 20 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Demgegenüber stiegen die Rechts- und Beratungskosten aufgrund unserer wieder ausgeweiteten Aktivitäten in der Ukraine sowie der gesellschaftsrechtlichen Veränderungen im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres von EUR 0,7 Millionen im ersten Halbjahr 2009/2010 auf nunmehr EUR 0,9 Millionen.

Insgesamt beliefen sich die Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung im Halbjahr auf EUR 3,4 Millionen nach EUR 1,5 Millionen im Vorjahreszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten gegenüber dem ersten Halbjahr 2009/2010 von EUR 1,0 Millionen im Vorjahr auf EUR 0,8 Millionen gesenkt werden.

In den Finanzerträgen ist neben den Zinsen für laufende Gesellschafterdarlehen an unsere Projektgesellschaften auch die bereits erwähnte Neubewertung von Darlehen an die polnische Projektgesellschaft in Höhe von EUR 2,9 Millionen enthalten. Sie liegen daher mit EUR 3,6 Millionen fast viermal so hoch wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Da demgegenüber die Finanzaufwendungen von EUR 2,7 Millionen im ersten Halbjahr des Vorjahres auf EUR 1,5 Millionen nahezu halbiert werden konnten, wurde im ersten Halbjahr 2010/2011 ein positives Finanzergebnis von EUR 2,0 Millionen erwirtschaftet. In den ersten sechs Monaten des Vorjahres hatte das Finanzergebnis EUR –1,8 Millionen betragen. Ertragssteuern fielen im Umfang von EUR 0,3 Millionen an.

Somit erwirtschaftete die MAGNAT im Konzern im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres einen kleinen Periodenüberschuss und im Halbjahreszeitraum einen Periodenfehlbetrag von EUR 1,0 Millionen nach einem Fehlbetrag von EUR 4,5 Millionen im Vorjahr.

Segmente

Unsere beiden Segmente Investments und Asset Management trugen im Berichtshalbjahr jeweils rund EUR 1,6 Millionen zum Ergebnis bei. Das Segment Investments erzielte dieses Volumen aus der Vermietung von Vorratsimmobilien, während sich das Ergebnis im Segment Asset Management aus der Veräußerung von Immobilien sowie dem Ergebnis aus dem Asset Management für Drittmandate zusammensetzte.

Auch die Verwaltungskosten verteilten sich nach Berücksichtigung der Zentralbereiche in annähernd gleicher Höhe auf die beiden Segmente. Während das Asset Management insgesamt jedoch ein positives Vorsteuerergebnis in Höhe von EUR 0,8 Millionen erzielte, wies das Segment Investments einen Vorsteuerfehlbetrag von EUR 1,1 Millionen auf. In den Zentralbereichen fiel ein Vorsteuerfehlbetrag in Höhe von EUR 0,5 Millionen an.

Kapitalflussrechnung

Der Mittelabfluss aus der betrieblichen Tätigkeit belief sich im Berichtshalbjahr auf EUR 3,9 Millionen (Vorjahreszeitraum EUR 4,2 Millionen). Hierin sind insbesondere die Veränderungen der Finanzforderungen und der sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von EUR –3,0 Millionen enthalten. Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Forderungen führte zu einer negativen Veränderung in Höhe von EUR 1,6 Millionen. Dem steht der Rückgang der Vorratsimmobilien gegenüber, der einen Mittelzufluss von EUR 1,4 Millionen erbrachte.

Im Bereich der Investitionen wurden in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2010/2011 von den Beteiligungen Darlehen im Umfang von EUR 0,9 Millionen zurückgezahlt (Vorjahreszeitraum EUR 3,5 Millionen). Demgegenüber wurden neue Darlehen in Höhe von EUR 0,6 Millionen gewährt (Vorjahreszeitraum EUR 0,9 Millionen). Daraus resultierte ein Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 0,2 Millionen nach EUR 1,8 Millionen in den ersten sechs Monaten des Vorjahres.

Aus der Aufnahme von Finanzschulden erhielten wir Zuflüsse von EUR 10,2 Millionen (Vorjahreszeitraum EUR 13,4 Millionen), während für die Tilgung EUR 8,2 Millionen (Vorjahreszeitraum EUR 14,7 Millionen) abflossen.

Somit gingen die Zahlungsmittelbestände von EUR 8,8 Millionen zum 1. April 2010 auf EUR 7,1 Millionen zum 30. September 2010 zurück.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der MAGNAT Konzernbilanz veränderte sich kaum. Nach EUR 176,7 Millionen zum 31. März 2010 betrug sie zum 30. September 2010 EUR 176,8 Millionen.

Auf der Vermögensseite ist der Rückgang der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen von EUR 49,0 Millionen auf EUR 38,4 Millionen zum 30. September 2010 besonders signifikant. Er ist im Wesentlichen auf die beschlossene Kapitalherabsetzung der Beteiligung in der Türkei zurückzuführen, die deren Bilanzwert entsprechend mindert. Die noch nicht vollzogene Ausschüttung im Rahmen dieses Vorgangs trägt andererseits wesentlich zu der Erhöhung der Finanzforderungen und sonstiger finanzieller Vermögenswerte von EUR 4,9 Millionen zum 31. März 2010 auf EUR 16,5 Millionen bei. Sonstige Ausleihungen verlängerten die Bilanz um EUR 0,4 Millionen, während die Zahlungsmittel um EUR 1,7 Millionen niedriger lagen als zum Bilanzstichtag 31. März 2010.

Finanzlage

Die Refinanzierung des Mezzanine-Darlehens führte zu einem Anstieg der langfristigen Finanzschulden von EUR 47,5 Millionen auf EUR 50,6 Millionen zum 30. September 2010.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten lagen um EUR 0,9 Millionen höher als zum Bilanzstichtag 31. März 2010. Nach der erwähnten Auflösung von Rückstellungen lagen diese bei EUR 0,9 Millionen, um EUR 1,9 Millionen niedriger als zum Ende des vorherigen Geschäftsjahrs. Die kurzfristigen Finanzschulden reduzierten sich aufgrund der besprochenen Refinanzierung im Verlauf des Berichtshalbjahres um EUR 1,4 Millionen auf EUR 10,6 Millionen.

Zum 30. September 2010 verfügt die MAGNAT (einschließlich der Minderheitenanteile von EUR 10,7 Millionen) über ein Konzerneigenkapital von EUR 111,2 Millionen. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 62,9 Prozent.

Net Asset Value

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahrs 2009/2010 hatte der Net Asset Value des MAGNAT-Konzerns EUR 106,0 Millionen oder EUR 7,63 pro Aktie betragen. Seinerzeit waren in den Net Asset Value nicht bilanzierte Sachverhalte im Umfang von EUR 5,0 Millionen einbezogen. Aus Gründen einer konservativeren, kaufmännischen Berechnung des Net Asset Values wird auf den Ansatz dieser Position nunmehr verzichtet.

Trotz der kaum veränderten bilanziellen Vermögenssituation des Konzerns ging der entsprechend den EPRA-Vorgaben ermit-

telte Net Asset Value daher leicht zurück und belief sich am 30. September 2010 auf EUR 100,7 Millionen oder EUR 7,25 pro Aktie.

4. Mitarbeiter

In der MAGNAT-Gruppe waren am 30. September 2010 31 Mitarbeiter beschäftigt (30.09.2009: 1 Mitarbeiter).

5. Nachtragsbericht

Am 25. Oktober 2010 hat der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG die Bestellung von Herrn Jan Oliver Rüter als Mitglied des Vorstands mit sofortiger Wirkung widerrufen. Bis auf weiteres führt Herr Jürgen Faè, bisher für das Ressort Finanzen zuständig, als alleiniger Vorstand die Geschäfte der Gesellschaft weiter.

Die ordentliche Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate AG hat am 2. November 2010 die Beschlussfassung über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA vertagt, im Übrigen aber die Beschlussvorlagen der Verwaltung mit großer Mehrheit verabschiedet.

Zwischen dem Schluss des Quartals am 30. September 2010 und der Fertigstellung dieses Berichts am 30. November 2010 gab es darüber hinaus und außer den bei den einzelnen Projekten bereits erwähnten, keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen.

6. Verkürzter Risikobericht

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2009/2010 wurde ausführlich auf Risikopolitik und Grundsätze des Risiko- und Chancenmanagements eingegangen. Die folgenden Hinweise zum Halbjahr sind im Zusammenhang mit diesem Bericht zu lesen.

Markt- und Branchenrisiken

Der Immobilienmarkt ist stark von konjunkturellen Entwicklungen geprägt und beeinflusst, welche ihrerseits wiederum von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden. Insbesondere ist die Nachfrage von Investoren nach Anlagen in der Assetklasse Immobilien und deren relative Attraktivität im Vergleich mit anderen Assetklassen von Bedeutung.

In den von der MAGNAT bearbeiteten Märkten der CEE-/SEE-/CIS-Region besteht ein im Vergleich zu den westlichen

Industrienationen deutlich höheres Länderrisiko. Diese Länder Risiken haben unterschiedliche Ausprägungen, wie politische Entwicklungen, Instabilität der Rechtssysteme und der Gerichtsbarkeit allgemein sowie speziell im Liegenschafts- und Grundbuchrecht.

Viele dieser Risiken können von der Gesellschaft weder ausgeschaltet noch vollständig kontrolliert werden. Ein teilweiser Risikoausgleich wird durch Vermeidung überdurchschnittlich hoher Asset-Allokation in einzelne Projekte bzw. in einzelne Länder erreicht, ebenso durch Co-Investments mit gut etablierten lokalen Projektpartnern.

Um den spezifischen Länderrisiken schnell und aktiv begegnen zu können, setzt die MAGNAT in den jeweiligen Ländern zudem erfahrene Teams ein, die mit den lokalen Besonderheiten vertraut sind. Die Mitarbeiter werden so ausgewählt, dass sie aufgrund ihrer Kenntnisse und Verbindungen in der Lage sind, auf eintretende Entwicklungen – drohende Risiken, aber auch sich bietende Chancen – erfolgreich reagieren zu können.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Währungsrisiken

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

Das verbleibende Wechselkursrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird nur teilweise abgesichert: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben. Die Währungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Liquiditätsrisiken

Das Management des Liquiditätsrisikos ist auf Vorstandsebene priorisiert. Hierzu wird unter anderem die laufende Refinanzierungstätigkeit auch unter Liquiditätsaspekten gesteuert. In der derzeitigen wirtschaftlichen Phase wird die Liquiditätssituation zudem in besonderer Weise durch allfällige Nachschüsse zur weiteren Projektfinanzierung, insbesondere auch im Zusammenhang mit Co-Investoren beeinflusst.

Der Steuerung dieses Risikos wird daher derzeit besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die MAGNAT strebt an, die Rückflüsse aus zukünftigen Verwertungen dazu zu verwenden, Liquidität wieder in Form von Bankguthaben vorzuhalten.

Operative Risiken

Neben den erwähnten Risiken aus den diversen Immobilienmärkten, auf denen die MAGNAT aktiv ist, sind operative Risiken insbesondere aus Projektfinanzierungen zu gewärtigen. Wenn Kreditfinanzierungen auf Projektebene nicht oder nicht wie geplant realisiert werden können, besteht das Risiko, dass sich Projektzeitpläne verzögern, mehr Eigenkapital für ein Projekt erforderlich wird oder die Kosten der Fremdfinanzierung höher ausfallen als geplant.

7. Ausblick

Zwar scheint die Talsohle nach der schweren globalen Rezession inzwischen durchschritten zu sein, und einige Länder weisen wieder erfreuliche Wachstumsraten auf. Die Entwicklung hin zum Besseren steht insbesondere in Teilen Osteuropas aber noch auf dünnen Beinen und daher sind die aktuellen Prognosen mit großer Vorsicht zu genießen. Auch kann eine sichere, mittelfristige Prognose für die jeweiligen Immobilienmärkte kaum gegeben werden. Dieses unsichere gesamtwirtschaftliche Umfeld dürfte auch künftig zu erheblichen Volatilitäten an den Devisenmärkten führen, die die Ergebnisse der MAGNAT zumindest vorübergehend belasten können.

Als erfreulich und aussichtsreich bewerten wir die Entwicklung in den für unser Geschäft wichtigen Märkten Deutschland, Österreich und insbesondere in der Türkei. Die konjunkturelle Erholung in diesen Ländern erscheint als robust und breit angelegt und wird von inneren Wachstumskräften unterstützt.

Damit darf von einer stabilen Entwicklung unserer Mieterträge in Deutschland und von weiterhin attraktiven Perspektiven unserer Bauherren-Aktivitäten in Österreich ausgegangen werden.

Für die Vermarktung des Bauherrenmodells in der Kastnergasse hat die MAGNAT eine Schließungsgarantie bis zum 31. Dezember 2010 abgegeben. Das Unternehmen ist zuversichtlich, bis zum Stichtag alle Einheiten verwertet zu haben. Sollte dies jedoch nicht gelingen, so müssten eventuell noch verbliebene Einheiten liquiditätswirksam vorübergehend selbst übernommen werden.

Die nachhaltige Belegung der zentral- und osteuropäischen Immobilienmärkte hängt von einem spürbaren Vertrauenszuwachs seitens der Investoren, vor allem der ausländischen Kapitalgeber ab. Dies ist auf kurze Sicht noch nicht zu erwarten. Neue Geschäftsanbahnungen und wirtschaftlich sinnvolle Verwertungen stellen in diesen Ländern eher mittelfristige Perspektiven dar.

Kurz- und mittelfristig steht weiterhin die Sicherstellung der Liquidität im Vordergrund unserer Geschäftspolitik. Zugleich forcieren wir unsere Aktivitäten im Segment Asset Management und beobachten die Märkte hinsichtlich erfolgreicher Verwertungen bestehender Immobilien sowie auf der Suche nach viel versprechenden neuen Objekten.

Ziel des Vorstands ist es, die Unternehmensgruppe auf der Grundlage nachhaltiger Miet- und Asset-Management-Erlöse mittelfristig ergebnisneutral zu führen, so dass Erlöse aus Verwertungen das Jahresergebnis unmittelbar positiv beeinflussen.

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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2010

_____ Konzernbilanz	16
_____ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	17
_____ Gesamtergebnisrechnung	18
_____ Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	19
_____ Konzernkapitalflussrechnung	20

Konzernbilanz zum 30. September 2010

in EUR	30.09.2010	31.03.2010
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	28.746.002	28.720.482
Sachanlagen	99.286	98.574
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	38.445.130	49.029.820
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	162.500	162.500
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	6.959.502	6.544.724
Sonstige Ausleihungen	416.909	0
Latente Steueransprüche	213.870	203.373
Summe langfristige Vermögenswerte	75.043.199	84.759.473
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	62.257.354	63.666.166
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	15.822.343	14.221.260
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	16.474.822	4.901.533
Steuererstattungsansprüche	78.852	331.993
Zahlungsmittel	7.122.415	8.821.895
Summe kurzfristige Vermögenswerte	101.755.786	91.942.847
Summe Vermögenswerte	176.798.985	176.702.320
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital (Vorjahr: Gesellschaftskapital)	13.894.651	13.894.651
Eigene Anteile	-27.500	-27.500
Rücklagen	86.549.423	86.934.402
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	100.416.574	100.801.553
Minderheitsanteile	10.737.416	10.765.344
Summe Eigenkapital	111.153.990	111.566.897
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	523.383	379.742
Langfristige Finanzschulden	50.593.121	47.493.698
Summe langfristige Schulden	51.116.504	47.873.440
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	878.784	2.736.099
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.564.733	1.689.305
Steuerschulden	532.967	846.282
Kurzfristige Finanzschulden	10.552.007	11.990.297
Summe kurzfristige Schulden	14.528.491	17.261.983
Summe Schulden	65.644.995	65.135.423
Summe Schulden und Eigenkapital	176.798.985	176.702.320

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2010

in EUR	01.04.2010 bis 30.09.2010	01.04.2009 bis 30.09.2009	01.07.2010 bis 30.09.2010	01.07.2009 bis 30.09.2009
Einnahmen aus der Vermietung	3.443.875	3.220.707	1.864.166	1.465.951
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-1.803.210	-2.134.703	-912.905	-1.247.875
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	1.640.665	1.086.003	951.261	218.076
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.750.679	0	3.750.679	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-2.394.546	0	-2.394.546	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.356.133	0	1.356.133	0
Erlöse aus dem Asset Management	680.563	0	350.932	0
Aufwendungen für das Asset Management	-468.539	0	-223.767	0
Ergebnis aus dem Asset Management	212.024	0	127.165	0
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	147.823	166.556	-110.611	25.998
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen	-5.177.530	-1.478.393	-3.731.091	-940.823
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-5.029.707	-1.311.838	-3.841.703	-914.825
Sonstige betriebliche Erträge	3.245.015	42.454	1.826.745	42.454
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.379.318	-1.493.013	-2.154.063	-727.406
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-797.840	-1.015.684	-342.956	-502.735
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	-2.753.028	-2.692.077	-2.077.417	-1.884.435
Finanzerträge	3.555.392	923.627	3.235.722	381.553
Finanzaufwendungen	-1.533.197	-2.686.284	-866.810	-2.090.150
Finanzergebnis	2.022.196	-1.762.657	2.368.913	-1.708.597
Ergebnis vor Steuern	-730.833	-4.454.734	291.496	-3.593.032
Ertragsteuern	-285.862	-73.587	-245.522	-15.836
Ergebnis gesamt	-1.016.695	-4.528.321	45.973	-3.608.869
Davon entfallen auf:				
Minderheitsgesellschafter	25.962	-308.189	-13.592	-232.653
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.042.657	-4.220.132	59.565	-3.376.216
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,08	-0,80	0,00	-0,64
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,08	-0,80	0,00	-0,64

Gesamtergebnisrechnung zum 30. September 2010

in EUR	01.04.2010 bis 30.09.2010	01.04.2009 bis 30.09.2009	01.07.2010 bis 30.09.2010	01.07.2009 bis 30.09.2009
Ergebnis gesamt	-1.016.695	-4.528.321	45.973	-3.608.869
Sonstige (im Eigenkapital erfasste) Ergebnisse aus				
— Währungsdifferenz	558.543	181.683	-755.554	-530.789
— zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	61.050	292.994	97.093	292.994
— Sonstige	0	-11.875	0	0
Summe sonstiger (im Eigenkapital erfasster) Ergebnisse vor Steuern	619.593	462.802	-658.461	-237.795
abzüglich Steuern darauf	-15.806	-8.978	-15.806	2.532
Summe sonstiger (im Eigenkapital erfasster) Ergebnisse nach Steuern	603.787	453.823	-674.267	-235.264
Gesamtes Periodenergebnis	-412.908	-4.074.498	-628.293	-3.844.132
Davon entfallen auf:				
Minderheitsgesellschafter	-27.928	-355.265	52.522	-298.574
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-384.980	-3.719.232	-680.816	-3.545.559

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Gesellschaftskapital			Rücklagen				Den Anteilseignern des Mutterunter- nehmens zure- chenbares Eigenkapital	Minderheits- anteile	Summe Eigen- kapital
	Komple- mentär- Kapital	Gezeich- netes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Währungs- umrech- nung	sonstige Rücklagen			
01.04.2010	0	13.895	-28	98.181	-4.456	-7.389	599	100.802	10.765	111.567
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalherabsetzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0	0	0	-16	-16	0	-16
Anteilige Übernahme von erfolgsneu- tralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	0	885	46	931	19	950
Währungsdifferenz	0	0	0	0	0	-258	0	-258	-72	-330
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	0	0	0	628	30	658	-54	604
Periodenergebnis	0	0	0	0	-1.043	0	0	-1.043	26	-1.017
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	0	0	-1.043	628	30	-385	-28	-413
30.09.2010	0	13.895	-28	98.181	-5.499	-6.761	629	100.417	10.737	111.154
01.04.2009	50	52.900	0	33.545	2.790	-9.559	384	80.110	14.526	94.636
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalherabsetzung	0	-47.610	0	43.640	3.970	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0	0	0	-9	-9	0	-9
Anteilige Übernahme von erfolgsneu- tralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	0	105	281	386	0	386
Währungsdifferenz	0	0	0	0	0	124	0	124	-47	77
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	0	0	0	229	272	501	-47	454
Periodenergebnis	0	0	0	0	-4.220	0	0	-4.220	-308	-4.528
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	0	0	-4.220	229	272	-3.719	-355	-4.074
30.09.2009	50	5.290	0	77.185	2.540	-9.330	656	76.391	14.172	90.563

Konzernkapitalflussrechnung zum 30. September 2010

in TEUR	01.04.2010 bis 30.09.2010	01.04.2009 bis 30.09.2009
Konzernergebnis vor Steuern	(731)	(4.455)
Veränderung der Vorratsimmobilien	1.437	42
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	(1.612)	(266)
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	253	24
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	(3.004)	(594)
Veränderung immaterieller Vermögenswerte	(35)	0
Veränderung der Rückstellungen	(227)	(26)
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(329)	(1.773)
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	350	2.810
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	(3.898)	(4.236)
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	(22)	(9)
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen	(75)	(745)
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewerteten Unternehmen und an andere Beteiligungen	(565)	(898)
Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewerteten Unternehmen und an anderen Beteiligungen	866	3.500
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	204	1.848
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	10.178	13.364
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden	(8.185)	(14.742)
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.993	(1.379)
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	(1.701)	(3.767)
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	1	(1)
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	8.822	7.625
Zahlungsmittel am Ende der Periode	7.122	3.857

KONZERNANHANG

für den Zeitraum vom 1. April 2010 bis 30. September 2010

_____ A.	Allgemeine Angaben	22
_____ B.	Rechnungslegung	22
_____ C.	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	23
_____ D	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Eigenkapitalveränderungsrechnung	24
_____ E.	Ausgewählte Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	24
_____ F.	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	25
_____ G.	Sonstige Erläuterungen	25

A. Allgemeine Angaben

Die MAGNAT Real Estate AG (im Folgenden kurz „Gesellschaft“ bzw. „MAGNAT“ genannt) ist in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft, in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Am 17. September 2010 erfolgte die Umwandlung von der Rechtsform einer GmbH & Co. KGaA in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft mit Eintragung in das Handelsregister (HRB 89041). Historisch wurde die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft, in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Lyoner Strasse 32 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. März.

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

Dabei fokussiert MAGNAT auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: Auf Sondersituationen, auf unterbewertete Märkte im Rahmen antizyklischer Investments sowie auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum. MAGNAT erzielt laufend Mieterträge durch ein Wohnportfolio und ein Gewerbeportfolio in Deutschland, ergänzend hinzu kommt ein Investment in Österreich. In Zentral-, Ost- und Südosteuropa hat MAGNAT in Polen, Rumänien, Bulgarien und der Türkei, in der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten, in der Ukraine, Russland und Georgien investiert.

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

Mit der Integration der MAGNAT Asset Management GmbH hat sich die MAGNAT zu einem integrierten Immobilienkonzern weiterentwickelt. Dabei deckt das Unternehmen die komplette Wertschöpfungskette vom Erwerb über die Entwicklung bis hin zur Veräußerung von Projekten und Bauland ab. Zusätzlich bietet der Konzern über die Tochtergesellschaften insbesondere Immobilien Asset Management für Dritte sowie Bauherrenmodelle an.

B. Rechnungslegung

Der Konzern-Zwischenbericht wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung aufgestellt, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzern-Zwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt. Der Konzern-Zwischenbericht wurde einer prüferischen Durchsicht („review“) unterzogen.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2010 ist unter Beachtung der Regelungen des International Accounting Standards (IAS) 34 aufgestellt worden. In Übereinstimmung mit IAS 34 wurde ein verkürzter Berichtsumfang gegenüber dem zum 31. März 2010 aufgestellten Konzernabschluss gewählt.

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben Standards und Interpretationen verabschiedet, die im Berichtszeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser Regelungen setzt voraus, dass die zum jetzigen Zeitpunkt zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt. Der Konzern hat auf eine vorzeitige Anwendung der betreffenden Standards und Interpretationen verzichtet.

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme des Going Concerns aufgestellt. Die Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dies angegeben.

Der für die MAGNAT Real Estate AG als Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der MAGNAT-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei finden die IFRS Anwendung, die am Stichtag des Zwischenberichts (30. September 2010) verbindlich gelten und zur Anwendung in der Europäischen Union angenommen wurden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Schätzungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2010 nicht geändert. Wir verweisen insofern auf unseren Geschäftsbericht zum 31. März 2010.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. März 2010 zu lesen.

Der vorliegende Abschluss ist mit dem Abschluss der Vergleichsperiode nur bedingt vergleichbar, da im Berichtszeitraum des Vorjahres der Asset Manager noch nicht Bestandteil des Konzernkreises war.

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2010 wie folgt erweitert:

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten TEUR
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG, Wien, Österreich	Tochterunternehmen	gegründet	100,00%	11.05.2010	1
MAGNAT Asset Management Ukraine LLC, Kiev, Ukraine	Tochterunternehmen	gegründet	100,00%	05.05.2010	50

Die beiden vorhin genannten vollkonsolidierten Unternehmen erwirtschafteten im Berichtszeitraum seit ihrer Gründung folgende Ergebnisse: MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG, Wien, Österreich, TEUR –61 und die MAGNAT Asset Management Ukraine LLC, Kiev, Ukraine, TEUR –35. Aus der Gründung resultiert kein Goodwill.

Die Altira ImmoFinanz GmbH wurde im Berichtszeitraum auf die MAGNAT Real Estate AG verschmolzen.

C. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Das Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von TEUR –1.017 wurde im Wesentlichen durch das negative Periodenergebnis der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR –5.030), durch das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 1.356) sowie einer anteiligen Aufholung der Wertberichtigung des an die R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. gewährten Darlehens in Höhe von TEUR 2.899 beeinflusst.

Die Allgemeinen Verwaltungskosten betragen in der Berichtsperiode TEUR 3.379.

Ergebnis je Aktie

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

	01.04.2010 bis 30.09.2010	01.04.2009 bis 30.09.2009
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenverlust (TEUR)	–1.043	–4.220
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	13.889.651	5.290.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	–0,08	–0,80
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	–0,08	–0,80

D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

In der Berichtsperiode wurde das Kapital eines at equity bewerteten Unternehmens herabgesetzt (TEUR 9.197). Dasselbe at equity bewertete Unternehmen hat ein Darlehen (TEUR 7.666) an die MAGNAT gegeben. Des Weiteren wurde der Mezzanin Loan anteilig getilgt (TEUR 4.100). Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 1.043, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Gewinnanteil von TEUR 26. Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich im Wesentlichen aus einer positiven Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenz in Höhe von TEUR 555 sowie TEUR 46 aus der anteiligen Übernahme sonstiger Rücklagen von at equity bewerteten Unternehmen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

E. Ausgewählte Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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 19 und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 542. Des Weiteren enthält der Cashflow bezahlte Ertragsteuern in Höhe von TEUR 428.

Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR –3.898 ist im Wesentlichen geprägt von der Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (TEUR –1.612), der Veränderung der Vorratsimmobilien (TEUR 1.437) sowie den Finanzforderungen und den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR –3.004). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zeigen eine Veränderung von TEUR –329. Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betragen TEUR 350. Eine Aufteilung auf die wesentlichen Positionen ist im Abschnitt „Zahlungsunwirksame Posten“ gesondert dargestellt.

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 204 resultiert im Wesentlichen aus der teilweisen Rückzahlung eines an ein at equity bewerteten Unternehmens gewährten Darlehens in Höhe von TEUR 866 sowie der Auszahlung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR –565.

Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 1.993 ist geprägt von der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 10.178 und der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 8.185.

Zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen (TEUR 5.030), der Aufholung von Wertberichtigungen (–2.899) sowie der nicht zahlungswirksamen Veränderung von Rückstellungen (–1.630).

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 7.122. Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.

F. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

1. April 2010 bis 30. September 2010				
	Segmente nach Geschäftsfeldern			
(TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	3.444	4.431	0	7.875
Periodenergebnis vor Steuern	-1.063	815	-483	-731

1. April 2009 bis 30. September 2009				
	Segmente nach Geschäftsfeldern			
(TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	3.221	0	0	3.221
Periodenergebnis vor Steuern	-2.619	0	-1.836	-4.455

Weitere Informationen

Segmentvermögen (TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
30. September 2010	115.907	40.382	20.510	176.799
31. März 2010	117.423	40.514	18.765	176.702
Segmentvermögen (TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
30. September 2009	134.388	0	8.785	143.173
31. März 2009	137.896	0	12.490	150.386

Die Segmentierung der Abschlussdaten 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 Segmente Investments sowie Asset Management gegliedert. Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf im langfristigen Sachanlagevermögen gehaltene Immobilien beziehen, sowie die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking. Das Segment Asset Management stellt die Aktivitäten des Asset Managers dar.

Erlöse aus Transaktionen zwischen den Segmenten ergaben sich in der Berichtsperiode nicht.

Wesentliche Veränderungen des Vermögens und Schulden des Konzerns wurden im Abschnitt D erläutert.

Die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu Geschäftssegmenten hat sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2010 nicht verändert.

G. Sonstige Erläuterungen

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Wie im Vorjahr bestand im Geschäftsjahr ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Carsten Strohdeicher. Der Beratungsvertrag umfasst die Beratung bei und Vermittlung von Fremdfinanzierungen von Immobilienprojekten in Deutschland, die darin vereinbarten Honorare liegen signifikant unter den marktüblichen Konditionen. Für die erbrachten Beratungsleistungen wurden im Berichtszeitraum TEUR 6 zzgl. Umsatzsteuer gezahlt.

Im Berichtszeitraum wurden von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsmitgliedes Dr. Christoph Jeannée Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 44 zzgl. Umsatzsteuer an die MAGNAT erbracht.

Mit den Unternehmungen der Aufsichtsratsmitglieder Friedrich Lind und Dr. Marc-Milo Lube bestehen Beratungsverhältnisse (im speziellen mit der MAGNAT Asset Management GmbH). Im Berichtszeitraum wurden daraus resultierend für erbrachte Leistungen TEUR 94 bzw. TEUR 91 zzgl. Umsatzsteuer gezahlt.

Des Weiteren bestehen Beratungsverhältnisse zwischen der MAGNAT (im speziellen der MAGNAT Asset Management GmbH) und den Unternehmungen der Herren Dr. Falko Müller-Tyl und Sven Erik Rischko. Beide sind direkt oder indirekt an der MAGNAT beteiligt. Im Berichtszeitraum ergaben sich aus diesen Beratungsverhältnissen Zahlungen in Höhe von TEUR 92 bzw. TEUR 71 zzgl. Umsatzsteuer.

Der Aufsichtsrat hat allen Auftragsverhältnissen zugestimmt.

Im Berichtszeitraum wurden für Mitglieder der Geschäftsleitung der MAGNAT Real Estate AG Bezüge in Höhe von TEUR 211 erfasst.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	30.09.2010	30.09.2009
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	6.960	10.209
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.624	1.909
Kurzfristige Finanzschulden	88	0

Minderheitsgesellschafter

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

Die MAGNAT hat zum Bilanzstichtag Forderungen gegen den Minderheitsgesellschafter R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Wien, Österreich, in Höhe von TEUR 4.284.

2. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 25. Oktober 2010 hat der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG die Bestellung von Herrn Jan Oliver Rüter als Mitglied des Vorstands mit sofortiger Wirkung widerrufen. Bis auf weiteres führt Herr Jürgen Faè, bisher für das Ressort Finanzen zuständig, als alleiniger Vorstand die Geschäfte der Gesellschaft weiter.

Die ordentliche Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate AG hat am 2. November 2010 die Beschlussfassung über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA vertagt, im Übrigen aber die Beschlussvorlagen der Verwaltung mit großer Mehrheit verabschiedet.

Zwischen dem Schluss des Quartals am 30. September 2010 und der Fertigstellung dieses Berichts am 30. November 2010 gab es darüber hinaus und außer den bei den einzelnen Projekten bereits erwähnten, keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen.

3. Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebenen Erklärungen zum Corporate Governance Kodex werden von der Gesellschaft ein Mal im Kalenderjahr den Aktionären zugänglich gemacht. Die Entsprechungserklärung zum Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und ist den Aktionären über die Homepage der MAGNAT im Bereich „Unternehmen“ dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 30. November 2010
MAGNAT Real Estate AG



Jürgen Georg Faè
Vorstand

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Als Vorstand der MAGNAT Real Estate AG versichere ich nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 30. November 2010
MAGNAT Real Estate AG



Jürgen Georg Faè
Vorstand

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die MAGNAT Real Estate AG

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der MAGNAT Real Estate AG (bis 16. September 2010: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA), Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. April bis 30. September 2010, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Frankfurt am Main, 30. November 2010
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Möller
Wirtschaftsprüfer

Hauk-Urban
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER 2010/2011

Veröffentlichung	Datum
— Halbjahresbericht 2010/2011	30. November 2010
— Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2010	11. Februar 2011
— Jahresabschluss 2010/2011	29. Juli 2011

MAGNAT Geschäftsjahr jeweils vom 1. April bis 31. März

IMPRESSUM

MAGNAT Real Estate AG
Investor Relations
Dr. Joachim Fleing / Charlotte Frenzel
Blue Towers, Lyoner Straße 32
60528 Frankfurt/Main
Telefon: +49 (0) 69-719 189 79 36
Telefax: +49 (0) 69-719 189 79 11
Email: ir@magnat-reop.de
Web: www.magnat.ag

HINWEISE

Dieser Finanzbericht erscheint auch in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und den Online-Finanzbericht finden Sie im Internet unter www.magnat.ag. Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gerne schriftliche Informationen zu: info@magnat-reop.com.