



Halbjahresfinanzbericht 2011/2012

Geschäftsjahr 1. April 2011 – 31. März 2012



**MAGNAT**  
REAL ESTATE

## KENNZAHLEN

## Unternehmenskennzahlen (konsolidiert, IFRS)

in TEUR	01.04.2011 bis 30.09.2011	01.04.2010 bis 30.09.2010
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	1.661	1.641
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	1.356
Ergebnis aus dem Asset Management	83	212
Ergebnis aus at equity bewerteten Investments	-780	-5.030
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-5.180	-2.753
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-5.927	-731
Konzernergebnis, Anteilseigner des Mutterunternehmens	-5.404	-1.043

in TEUR	30.09.2011	31.03.2011
Zahlungsmittel	4.279	5.320
Eigenkapital	86.094	94.428
Bilanzsumme	143.923	149.423
Eigenkapitalquote	59,8	63,2

	01.04.2011 bis 30.09.2011	01.04.2010 bis 30.09.2010
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-3.032	-3.898
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-271	204
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.257	1.993
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-1.046	-1.701

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

	NAV	No. of shares	NAV per share
<b>NAV per the financial statements</b>	<b>77,71</b>	<b>13,89</b>	<b>5,59</b>
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
<b>Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests</b>	<b>77,71</b>	<b>13,89</b>	<b>5,59</b>
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	-0,36		-0,03
Goodwill as result of deferred tax	-		-
<b>Diluted EPRA NAV</b>	<b>77,35</b>		<b>5,57</b>

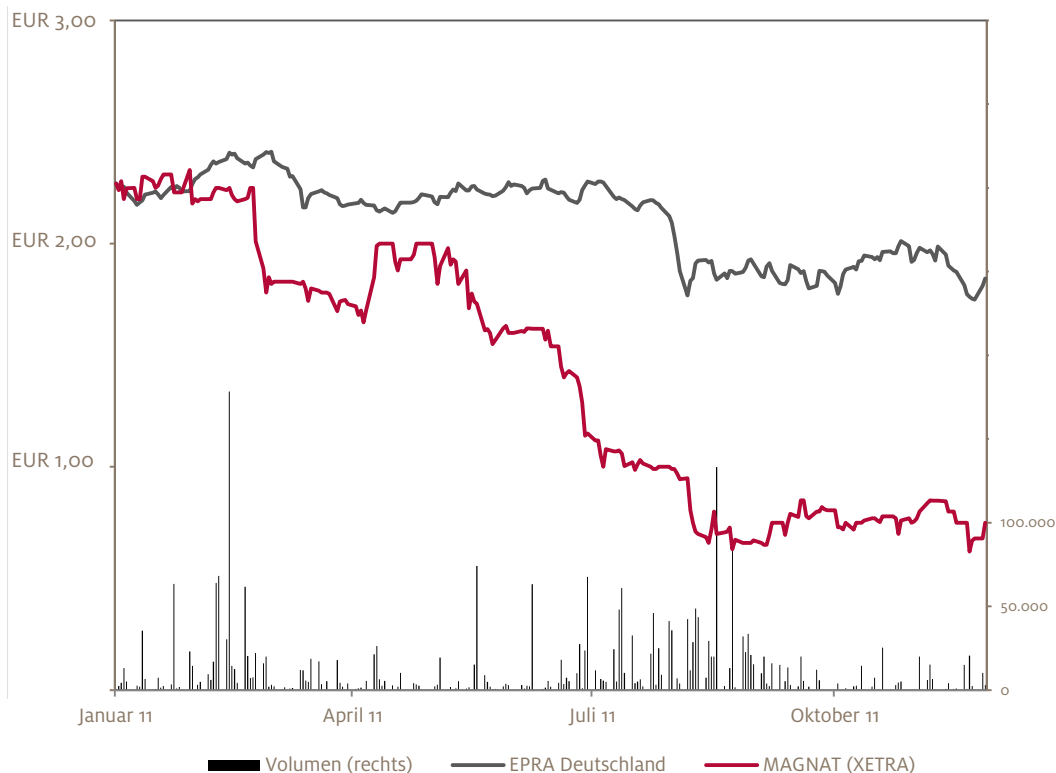
## Börsenkennzahlen

	30.09.2011	31.03.2011
Anzahl Aktien	13.894.651	13.894.651
Kurs zum Ende der Berichtsperiode in EUR	0,81	1,75
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	11,25	24,32
Substanzwert (NAV) je Aktie in EUR	5,57	6,17
Freefloat (Aktionäre < 3%) in Prozent	34,73	38,95

## 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	<a href="mailto:info@magnat.ag">info@magnat.ag</a>
Homepage	<a href="http://www.magnat.ag">www.magnat.ag</a>

## MAGNAT vs. EPRA Germany Index (12 Monate)



## INHALT

<hr/>	<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>5</b>
<hr/>	<b>Konzern-Zwischenlagebericht</b>	<b>6</b>
<hr/>	<b>Konzern-Zwischenabschluss</b>	<b>11</b>
	Konzern-Bilanz	
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	
	Gesamtergebnisrechnung	
	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	
	Konzern-Kapitalflussrechnung	
<hr/>	<b>Konzern-Anhang</b>	<b>17</b>
<hr/>	<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>23</b>
<hr/>	<b>Finanzkalender</b>	<b>24</b>

## VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Anfang des Jahres 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, eine deutliche Fokussierung des gegenwärtigen Investmentportfolios vorzunehmen. Von den derzeit neun Ländern, in denen die MAGNAT engagiert ist, werden wir uns schrittweise aus fünf zurückziehen und uns voll auf die Schwarzmeer-Region mit den Ländern Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien konzentrieren. Mit der Verwertung der Projekte in den nicht mehr als strategisch klassifizierten Ländern wollen wir die nötige Liquidität aufbauen, um unsere Asset Basis in unserer neu definierten Zielregion auszubauen.

Ein Erfolg bei der weiteren Umsetzung des Verwertungsprogramms ist dabei notwendig, um die Liquidität der MAGNAT auch in Zukunft sicherzustellen. Der Erfolg wird wesentlich beeinflusst von den exogenen Marktfaktoren auf den einzelnen Immobilienmärkten. Nicht zuletzt gibt die Entwicklung der Weltwirtschaft den Takt vor, insbesondere, wenn es um die Investitionsbereitschaft und Refinanzierungsfähigkeit potenzieller Investoren geht.

Erfreulich ist die erfolgreiche Verwertung unseres Wohnportfolios in Deutschland, die wir nach Ende der Berichtsperiode melden konnten. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die erneute starke Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die eskalierende Staatsschuldenkrise und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung die Investoren insgesamt inzwischen schon wieder zu einer deutlich abwartenden Haltung veranlasst hat.

Darüber hinaus hat die Bereitschaft der Banken, Kredite zu vergeben, stark nachgelassen. Besonders trifft dies auf Immobilienfinanzierungen zu, mehrere europäische Großbanken haben ihr aktives Geschäft auf diesem Feld inzwischen sogar vollständig eingestellt. Im Zuge dessen droht zahlreichen Immobilienmärkten in Europa die finanzielle Austrocknung. Insbesondere sind die für eine Belebung der Immobilienmärkte Osteuropas unbedingt notwendigen Kapitalzuflüsse seitens internationaler Investoren in einem solchen Szenario auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Auf diese Problematik hatten wir schon in unserer Zwischenmitteilung zum ersten Quartal hingewiesen, aus heutiger Sicht hat sich die Situation weiter verschärft.

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2011/2012 waren vor diesem Hintergrund insgesamt enttäuschend. Hinzu kam eine vorübergehende stichtagsbezogene Belastung aus der Neustrukturierung eines ukrainischen Projekts. Insgesamt hat sich das Ergebnis vor Steuern im Berichtshalbjahr auf EUR –5,9 Millionen nach EUR –0,7 Millionen und das auf die Anteilseigner entfallende Periodenergebnis auf EUR –5,4 Millionen nach EUR –1,0 Millionen zurückgebildet.

Die nicht-liquiditätswirksamen Einflüsse in Höhe von insgesamt EUR –4,0 Millionen auf das Ergebnis überzeichnen allerdings den Verlauf des operativen Geschäfts. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit verbesserte sich in der Berichtsperiode auf EUR –3,0 Millionen nach EUR –3,9 Millionen im Vorjahr. Im Zuge unserer klaren Prioritätensetzung auf die Sicherung der Liquidität betrug die liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres EUR –1,0 Millionen nach EUR –1,7 Millionen im Vorjahr. Die Zahlungsmittel beliefen sich zum Berichtsstichtag auf EUR 4,3 Millionen nach EUR 5,3 Millionen zu Beginn des Geschäftsjahres.

Der Fokus der MAGNAT wird auch in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2011/2012 trotz der sehr widrigen Rahmenbedingungen auf der Restrukturierung des Portfolios mit dem Ziel weiterer Verwertungen gerichtet bleiben. Das aktuelle Verwertungsprogramm ist jedoch gefährdet, wenn die derzeitige Entwicklung an den Märkten fort dauert oder sich sogar noch weiter verschlechtern sollte.

Ihr



**Dr. Marc-Milo Lube**  
CEO



**Jürgen Georg Faè**  
CFO

## KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

für den Zeitraum 1. April bis 30. September 2011

### 1. Magnat in Kürze

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

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

### 2. Allgemeine Wirtschafts- und Branchenentwicklung

Die Weltwirtschaft und die Kapitalmärkte zeigten sich Anfang des Jahres 2011 noch gut erholt. Aber schon ab dem Frühjahr, und damit zu Beginn unseres neuen Geschäftsjahres 2011/2012, haben sich die Perspektiven wieder stark eingetrübt. Vor allem die Eurozone geriet in große finanzielle Turbulenzen, das strukturelle Problem der hohen Arbeitslosigkeit in den USA ist weiterhin ungelöst und die Schwellenländer, allen voran China, weisen fallende Wachstumsraten auf. Europa stand zu Beginn des vierten Quartals 2011 wieder am Rande der Rezession.

Die Staatsschuldenkrise als wesentliche Ursache der sich im Jahresverlauf deutlich ausbreitenden allgemeinen Verunsicherung hat sich inzwischen zu einer Vertrauenskrise ausgewachsen. So ist auch das Vertrauen der Banken untereinander wieder geschwunden, ablesbar an den erneut in extreme Höhen gestiegenen Interbankensraten.

#### Zielregion Anrainerländer Schwarzes Meer

Die leichten konjunkturellen Erholungstendenzen in Osteuropa und in unseren Zielmärkten wurden im Zuge dieser Entwicklung wieder weitgehend abgewürgt. Nur die türkische Wirtschaft profitiert weiterhin von ihrer starken Binnenkonjunktur.

Vor allem hat die große Verunsicherung an den Kapitalmärkten und bei den Banken aber dazu geführt, dass die zur Belegung der Immobilienmärkte unserer Zielregionen notwendigen Kapitalzuflüsse weiterhin unterbleiben. Die Refinanzierungsquellen für Immobilienentwickler wie potenzielle Käufer sind, unabhängig von allen regionalen und lokalen Besonderheiten, fast vollständig ausgetrocknet.

### Deutschland und Österreich

Auch in Deutschland und Österreich, zwei Ländern, die im Vergleich zum restlichen Europa, insbesondere der Eurozone, noch über ein vergleichsweise robustes Wachstum verfügen, zeigten sich in der zweiten Jahreshälfte 2011 deutliche Abschwächungstendenzen. Insbesondere die Zukunftserwartungen haben sich spürbar eingetrübt, wie der Rückgang des ifo-Geschäftsklimaindex für Deutschland signalisiert. In Österreich wachsen die Befürchtungen hinsichtlich eines Einbruchs der Exporte in das wichtige Krisenland Italien, aber auch in die bedeutenden Exportmärkte Osteuropas.

Nach einer Markterhebung des internationalen Maklerhauses Colliers wechselten in Deutschland in den ersten neun Monaten 2011 Objekte für EUR 16,8 Milliarden den Besitzer. Das entspricht einem Anstieg um 27 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres. Allerdings hat sich die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien generell stark auf die absoluten Spitzenlagen konzentriert, während die zweite Reihe kaum profitierte.

Der angekündigte Rückzug mehrerer großer Banken aus dem (Neu-)Geschäft der Immobilienfinanzierung hat im deutschen Immobilienmarkt vor allem im gewerblichen Bereich zuletzt zu erhöhter Verunsicherung geführt. Im Nachgang des EU-Gipfels während der ersten Novemberwoche haben sich die Befürchtungen noch verstärkt, dass es insbesondere im Immobilienbereich zu einer neuen Kreditverknappung kommen könnte. Auf dem Gipfeltreffen wurde unter anderem beschlossen, dass die 70 wichtigsten europäischen Banken die Risiken in ihren Bilanzen bis Mitte nächsten Jahres mit 9 Prozent hartem Eigenkapital unterlegen müssen.

### 3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

#### Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Periodenergebnis des MAGNAT-Konzerns belief sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2011/2012 auf EUR -5,4 Millionen. Es hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von EUR -1,0 Millionen deutlich verschlechtert. Dies trifft auch auf das zweite Quartal zu, in dem das Periodenergebnis EUR -4,2 Millionen nach EUR 0,1 Millionen im Vorjahr betrug.



Wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen haben

- das Ausbleiben von Gewinnen aus Immobilienveräußerungen im Berichtszeitraum
- Abschreibungen auf Vorratsimmobilien
- eine stichtagsbezogene, vorübergehende Belastung aus der Neustrukturierung eines ukrainischen Projekts

Das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien blieb im ersten Halbjahr 2011/2012 mit EUR 1,7 Millionen auf dem Niveau des Vorjahres von EUR 1,6 Millionen. Immobilien wurden während der Berichtsperiode keine veräußert; im Vorjahr hatten wir hieraus ein Ergebnis von EUR 1,4 Millionen erzielt.

Im Asset Management haben wir ein Ergebnis von EUR 0,1 Millionen nach EUR 0,2 Millionen in der Vergleichsperiode des Vorjahres realisiert. Nach dem Auslaufen von Drittmandaten im Zuge der Insolvenz von Co-Investoren hat sich unser Geschäftsvolumen in diesem Bereich, wie bereits für das erste Quartal 2011/2012 berichtet, sowohl bezüglich der Erlöse als auch der zugehörigen Aufwendungen derzeit deutlich reduziert.

Das Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen betrug im Berichtshalbjahr EUR –0,8 Millionen nach EUR –5,0 Millionen. Bei dieser Verbesserung ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahr einmalige Belastungen aus der Restrukturierung unseres polnischen Projekts enthalten waren, die das at equity Ergebnis belastet, jedoch zugleich zu einem positiven Finanzertrag geführt hatten.

Der Anstieg des at equity Ergebnisses wäre noch stärker ausgefallen, wenn nicht zum Berichtsstichtag die Neustrukturierung eines ukrainischen Projekts zu einer Belastung in Höhe von EUR 1,9 Millionen geführt hätte. Dabei handelt es sich jedoch um einen stichtagsbedingten Effekt, der sich daraus ergeben hat, dass die Neustrukturierung am Ende der Berichtsperiode noch nicht abgeschlossen war. Die Belastung wird bereits im dritten Quartal im Wesentlichen wieder aufgeholt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ermäßigten sich im ersten Halbjahr 2011/2012 auf EUR 0,8 Millionen nach EUR 3,2 Millionen im Vorjahr. Dies resultierte insbesondere aus dem Wegfall von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, die das Vorjahr positiv beeinflusst hatten.

Bei den allgemeinen Verwaltungskosten führten unsere fortwährenden Anstrengungen zur Kostenbegrenzung zu einem spürbaren Rückgang auf EUR 3,0 Millionen nach EUR 3,4 Millionen im Vorjahr.

Im Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf EUR –4,0 Millionen nach EUR –0,8 Millionen werden insbesondere Abschreibungen auf Vorratsimmobilien sichtbar.

Nach Ende der Berichtsperiode konnten wir die Veräußerung unseres Wohnportfolios in Deutschland vertraglich beurkunden. Mit dieser Transaktion setzen wir einen wichtigen Teil unseres Verwertungsprogramms und unserer strategischen Fokussierung um. Das Closing steht unter dem Vorbehalt bestimmter Bedingungen und wird in zwei Stufen voraussichtlich Ende Dezember 2011 und Ende Februar 2012 erwartet.

Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Aus der Transaktion werden uns nach Abzug der Transaktionskosten und der auf den Objekten liegenden Verbindlichkeiten mittel- bzw. unmittelbar ein einstelliger Millionenbetrag zufließen. Mit ihr verbunden ist ein Aufwand aus der Bewertung des Wohnportfolios in Höhe von EUR –1,6 Millionen, der im vorliegenden Halbjahresabschluss bereits berücksichtigt ist.

Aufgrund des Wegfalls des zuvor erwähnten positiven Effekts aus der Restrukturierung unseres polnischen Projekts auf die Finanzerträge ermäßigten sich diese im Berichtshalbjahr auf EUR 0,4 Millionen nach EUR 3,6 Millionen im Vorjahr. Die Finanzaufwendungen entwickelten sich erfreulich, sie sind in der Berichtsperiode auf EUR –1,1 Millionen nach EUR –1,5 Millionen zurückgegangen. Im zweiten Quartal 2011/2012 haben sie sich im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar fast halbiert. Hier wirkt sich eine Teilrückzahlung eines Bridge Loans im Zuge des Zuflusses von EUR 4,0 Millionen aus dem YKB-Portfolio nach den erfolgreichen Verwertungen zum Ende des letzten Geschäftsjahres positiv aus.

Insgesamt betragen das Finanzergebnis damit im Berichtshalbjahr EUR –0,7 Millionen nach EUR 2,0 Millionen im Vorjahr, das Ergebnis vor Steuern EUR –5,9 Millionen nach EUR –0,7 Millionen und das auf die Anteilseigner entfallende Periodenergebnis EUR –5,4 Millionen nach EUR –1,0 Millionen.

## Segmente

Das Segment Investments erzielte im Berichtshalbjahr einen Umsatz von EUR 3,3 Millionen nach EUR 3,4 Millionen im Vorjahr, der den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Einnahmen aus der Vermietung entspricht. Das Periodenergebnis belief sich auf EUR –1,5 Millionen nach EUR –1,3 Millionen im Vorjahr.

Der Umsatz des Segments Asset Management betrug EUR 0,2 Millionen nach EUR 4,4 Millionen im Vorjahr. Er entspricht den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Erlösen aus dem Asset Management. Die Reduzierung gegenüber Vorjahr ergibt sich neben dem bereits zuvor erwähnten Rückgang der Erlöse daraus, dass der Umsatz des Vorjahres von dem Verkauf von Immobilien profitiert hatte, während im Berichtshalbjahr keine Verwertungen stattfanden. Das Periodenergebnis des Segments Asset Management betrug EUR –1,9

Millionen nach EUR 0,4 Millionen im Vorjahr, welches von Gewinnen aus Immobilienveräußerungen und Erlösen aus Schließungsgarantien für Bauherrenmodelle profitiert hatte.

Das Periodenergebnis der Zentralbereiche belief sich auf EUR –2,3 Millionen nach EUR –0,1 Millionen im ersten Halbjahr des Vorjahres, das positiv durch Auflösungen von Rückstellungen beeinflusst gewesen war.

### Kapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit verbesserte sich in der Berichtsperiode auf EUR –3,0 Millionen nach EUR –3,9 Millionen im Vorjahr und wies damit einen deutlich besseren Wert auf als das Konzernergebnis vor Steuern des ersten Halbjahres von EUR –5,9 Millionen. Hierin spiegelt sich insbesondere wider, dass ein substanzieller Teil der Ergebnisbelastungen der Berichtsperiode aus zahlungsunwirksamen Posten resultierte. Sie beliefen sich insgesamt auf EUR –4,0 Millionen und entfielen im Wesentlichen auf das Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen, auf Wertberichtigungen sowie auf Währungsumrechnungen.

Aus der Investitionstätigkeit flossen Mittel in Höhe von EUR 0,3 Millionen ab, die Darlehen an at equity bewertete Unternehmen betrafen. Im Vorjahr waren EUR 0,2 Millionen zugeflossen. Der Saldo aus Aufnahmen und Tilgungen von Finanzschulden belief sich in der Berichtsperiode auf EUR 2,3 Millionen nach EUR 2,0 Millionen im Vorjahr.

Insgesamt betrug die liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres EUR –1,0 Millionen nach EUR –1,7 Millionen im Vorjahr.

### Vermögenslage

Die Summe der Bilanz des MAGNAT-Konzerns hat sich gegenüber dem Ende des Geschäftsjahres 2010/2011 nur wenig verändert. Zum Berichtsstichtag betrug sie EUR 143,9 Millionen nach EUR 149,4 Millionen zum 31. März 2011.

Der Rückgang betraf insbesondere zwei Positionen: Zum einen die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen, die sich auf EUR 26,5 Millionen nach EUR 29,5 Millionen ermäßigten. Dies resultierte insbesondere aus den stichtagsbedingten, vorübergehenden Belastungen aufgrund der bereits erwähnten Neustrukturierung eines Projekts in der Ukraine sowie durch die anteilige Übernahme erfolgsneutraler Eigenkapitalveränderungen. Zum anderen spiegeln sich die zuvor erwähnten Abschreibungen auf Vorratsimmobilien in einer entsprechenden Veränderung der Bilanzansätze wider.

Zum Berichtsstichtag beliefen sich die Zahlungsmittel auf EUR 4,3 Millionen nach EUR 5,3 Millionen zu Beginn des Geschäftsjahres.

### Finanzlage

Das Eigenkapital des MAGNAT-Konzerns ermäßigte sich zum Berichtsstichtag auf EUR 86,1 Millionen nach EUR 94,4 Millionen zum 31. März 2011. Dies reflektiert neben dem negativen Periodenergebnis insbesondere die oben bereits erwähnte anteilige Übernahme erfolgsneutraler Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen. Dennoch liegt die Eigenkapitalquote des Konzerns mit 59,8 Prozent nach 63,2 Prozent weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die weitere wesentliche Veränderung der Passivseite betraf die kurz- und langfristigen Finanzschulden, die sich zum Berichtsstichtag auf EUR 53,2 Millionen nach EUR 50,4 Millionen zum 31. März 2011 erhöhten.

### Net Asset Value

Die dargestellte Entwicklung der MAGNAT im Sechsmonatszeitraum des Geschäftsjahres 2011/2012 führte zu einem Rückgang des Net Asset Value (NAV) nach EPRA-Vorgaben auf EUR 77,35 Millionen nach EUR 85,67 Millionen zum Berichtsstichtag 31. März 2011. Bezogen auf die Anzahl von 13,89 Millionen ausgegebenen Aktien entspricht dies einem NAV von EUR 5,57 je Aktie nach EUR 6,17.

## 4. Mitarbeiter

In der MAGNAT-Gruppe waren am 30. September 2011 30 Mitarbeiter beschäftigt (30. September 2010: 31 Mitarbeiter).

## 5. Nachtragsbericht

Die „SQUADRA Immobilien Gruppe“ hat unter maßgeblicher Mitwirkung der MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH, einem Unternehmen der MAGNAT, Anfang November ein in Leipzig gelegenes Objekt mit großem Erfolg verkauft. Die MAGNAT ist an der SQUADRA mit 16,1 Prozent beteiligt.

Darüber hinaus konnten wir nach Ende der Berichtsperiode die Veräußerung unseres Wohnportfolios in Deutschland vertraglich beurkunden. Die Auswirkungen dieser Transaktion haben wir obenstehend bei den Erläuterungen zur Umsatz- und Ergebnisentwicklung dargestellt.



## 6. Verkürzter Risikobericht

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2010/2011 wurde ausführlich auf Risikopolitik und Grundsätze des Risiko- und Chancenmanagements der MAGNAT eingegangen. Die folgenden Hinweise zum Halbjahr sind im Zusammenhang mit diesem Bericht zu lesen. Sie betreffen sowohl den Konzern als auch seine Segmente.

### Markt- und Branchenrisiken

Der Immobilienmarkt ist stark von konjunkturellen Entwicklungen geprägt, 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 Schwarzmeer-Region sowie Osteuropas bestehen im Vergleich zu den westlichen Industrienationen deutlich höhere Länderrisiken. Diese 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 MAGNAT weder ausgeschaltet noch vollständig kontrolliert werden.

Im Geschäftsjahr 2010/2011 – und dies trifft auch für das laufende Geschäftsjahr weiterhin zu – waren wesentliche Märkte des MAGNAT-Konzerns unverändert durch die Folgen der Finanz- und Bankenkrise sowie der inzwischen entstandenen Staatsschuldenkrise geprägt, so dass sich die Immobilienpreise dort bisher nicht auf breiter Front erholen konnten und die Transaktionsvolumina nicht zuletzt aufgrund gänzlich fehlender oder nur sehr teurer Finanzierungsangebote auf niedrigem Niveau verharrten. Infolge dieser Marktentwicklungen blieb die Anzahl der realisierten Verwertungen des MAGNAT-Konzerns niedrig und bleiben die Risiken für weitere Anpassungen der Wertansätze des Immobilienportfolios hoch.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

#### Währungsrisiken

Die MAGNAT ist überwiegend in Märkten außerhalb des Euro-Währungsraums 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 einer solchen von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben.

Die Absicherungsstrategie für Währungsrisiken wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

### Operative Risiken

Neben den erwähnten Risiken aus den diversen Immobilienmärkten, auf denen die MAGNAT aktiv ist, ist der Konzern operativen Risiken aus klassischen Projektrisiken sowie insbesondere aus Projektfinanzierungen ausgesetzt. 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.

### Liquiditätsrisiken

Das Management der Liquiditätsrisiken ist auf Vorstandsebene priorisiert. Hierzu werden unter anderem die laufende Refinanzierungstätigkeit sowie die weitere Umsetzung des Verwertungsprogramms auch unter Liquiditätsaspekten gesteuert. Ein Erfolg bei der Umsetzung des Verwertungsprogramms ist dabei notwendig, um die Liquidität der Gesellschaft auch in Zukunft sicherzustellen.

In der gegenwärtigen 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 der Liquiditätsrisiken wird daher derzeit besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

### Risiken im Zusammenhang mit der Insolvenz von Co-Investoren

Aus den Insolvenzen von Co-Investoren resultieren eine Reihe von Risiken, die im Geschäftsbericht 2010/2011 ausführlich dargestellt wurden. Jenseits der Bindung von personellen Kapazitäten der MAGNAT im Rahmen dieser Verfahren sowie im Rahmen potenzieller Rechtsstreitigkeiten belastet derzeit insbesondere eine negative mediale Berichterstattung zu diesem Themenkomplex die operative Tätigkeit der MAGNAT Asset Management und verhindert den geplanten Ausbau der Aktivitäten in diesem Bereich.

## 7. Ausblick

Die Entwicklung des MAGNAT-Konzerns im laufenden Geschäftsjahr 2011/2012 wird wesentlich von dem Erfolg der geplanten weiteren Verwertungen geprägt sein. Ein Erfolg bei der Umsetzung des Verwertungsprogramms ist dabei notwendig, um die Liquidität der Gesellschaft auch in Zukunft sicherzustellen.

Nach einer zwischenzeitlichen Belebung der Weltkonjunktur hat die Staatsschuldenkrise in Europa und Amerika die Perspektiven inzwischen wieder deutlich eingetrübt.

Besonders stark wirkt sich dies bereits auf die Verfügbarkeit von Finanzierungsangeboten für größere Immobilientransaktionen aus. In den osteuropäischen Märkten haben sich die Hoffnungen auf eine zumindest leichte Erholung der Preise oder der Transaktionsvolumina bisher nicht erfüllt und sich die Aussichten schon wieder signifikant verschlechtert.

Positiv für die Ertragslage wird sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres auswirken, dass die zum Berichtsstichtag wirksam gewordenen Wertminderungen im Zuge der Neustrukturierung eines ukrainischen Investments bereits im dritten Quartal im Wesentlichen wieder aufgeholt werden.

Darüber hinaus konnte die SQUADRA Immobilien Gruppe, an der die MAGNAT eine Beteiligung von 16,1 Prozent hält, im November 2011 eines ihrer wesentlichen Objekte deutlich über Buchwert veräußern. Die Transaktion wurde unter Führung der MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH, ein Unternehmen der MAGNAT Real Estate AG, realisiert, die hiervon mit einer Erfolgskomponente profitieren wird.

Insgesamt überwiegen für das zweite Halbjahr 2011/2012 jedoch die Risiken für die Geschäftsentwicklung der MAGNAT.

*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.*

## KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2011

_____ Konzern-Bilanz	12
_____ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	13
_____ Gesamtergebnisrechnung	14
_____ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	15
_____ Konzern-Kapitalflussrechnung	16

## Konzern-Bilanz zum 30. September 2011

in EUR	30.09.2011	31.03.2011
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	28.441.500	28.760.989
Sachanlagen	89.876	98.740
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	26.487.820	29.471.399
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	119.399	119.399
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	4.394.910	3.948.203
Sonstige Ausleihungen	426.264	416.020
Latente Steueransprüche	603.645	180.571
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>60.563.414</b>	<b>62.995.321</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	63.984.712	66.372.389
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.759.245	8.502.354
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.752.835	5.934.062
Steuererstattungsansprüche	584.465	299.031
Zahlungsmittel	4.278.553	5.320.167
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>83.359.810</b>	<b>86.428.003</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>143.923.224</b>	<b>149.423.324</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	13.894.651	13.894.651
Eigene Anteile	-27.500	-27.500
Rücklagen	63.842.943	71.696.174
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>77.710.094</b>	<b>85.563.325</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	8.383.913	8.864.585
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>86.094.007</b>	<b>94.427.910</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Latente Steuerschulden	246.966	289.259
Langfristige Finanzschulden	12.962.974	39.248.219
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>13.209.940</b>	<b>39.537.478</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.634.583	1.760.370
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.391.769	2.326.078
Steuerschulden	342.987	225.040
Kurzfristige Finanzschulden	40.249.938	11.146.448
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>44.619.277</b>	<b>15.457.936</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>57.829.217</b>	<b>54.995.414</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>	<b>143.923.224</b>	<b>149.423.324</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2011

in EUR	01.04.2011 bis 30.09.2011	01.04.2010 bis 30.09.2010	01.07.2011 bis 30.09.2011	01.07.2010 bis 30.09.2010
Einnahmen aus der Vermietung	3.265.726	3.443.875	1.601.836	1.864.166
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-1.604.926	-1.803.210	-848.567	-912.905
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien</b>	<b>1.660.800</b>	<b>1.640.665</b>	<b>753.269</b>	<b>951.261</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	0	3.750.679	0	3.750.679
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	-2.394.546	0	-2.394.546
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>1.356.133</b>	<b>0</b>	<b>1.356.133</b>
Erlöse aus dem Asset Management	183.526	680.563	106.784	350.932
Aufwendungen für das Asset Management	-100.485	-468.539	-56.844	-223.767
<b>Ergebnis aus dem Asset Management</b>	<b>83.041</b>	<b>212.024</b>	<b>49.940</b>	<b>127.165</b>
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.441.968	147.823	1.312.770	-110.611
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen	-2.222.197	-5.177.530	-1.755.591	-3.731.091
<b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>-780.229</b>	<b>-5.029.707</b>	<b>-442.821</b>	<b>-3.841.703</b>
Sonstige betriebliche Erträge	832.590	3.245.015	-21.914	1.826.745
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.964.647	-3.379.318	-1.799.904	-2.154.063
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.011.337	-797.840	-3.012.057	-342.956
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>-5.179.781</b>	<b>-2.753.028</b>	<b>-4.473.486</b>	<b>-2.077.417</b>
Finanzerträge	398.766	3.555.392	210.699	3.235.722
Finanzaufwendungen	-1.145.600	-1.533.197	-471.041	-866.810
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-746.834</b>	<b>2.022.196</b>	<b>-260.342</b>	<b>2.368.913</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-5.926.615</b>	<b>-730.833</b>	<b>-4.733.828</b>	<b>291.496</b>
Ertragsteuern	291.113	-285.862	288.653	-245.522
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-5.635.502</b>	<b>-1.016.695</b>	<b>-4.445.175</b>	<b>45.973</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>-231.166</b>	<b>25.962</b>	<b>-286.423</b>	<b>-13.592</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>-5.404.336</b>	<b>-1.042.657</b>	<b>-4.158.752</b>	<b>59.565</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,39	-0,08	-0,30	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,39	-0,08	-0,30	0,00

## Gesamtergebnisrechnung vom 1. April 2011 bis 30. September 2011

in EUR	01.04.2011 bis 30.09.2011	01.04.2010 bis 30.09.2010	01.07.2011 bis 30.09.2011	01.07.2010 bis 30.09.2010
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-5.635.502</b>	<b>-1.016.695</b>	<b>-4.445.175</b>	<b>45.973</b>
Sonstiges Ergebnis				
— Fremdwährungsumrechnung	-539.090	-330.056	-280.537	117.170
— Eigenkapitalveränderung aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-2.203.380	949.649	-690.078	-775.631
<b>Sonstiges Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-2.742.470</b>	<b>619.593</b>	<b>-970.615</b>	<b>-658.461</b>
— Steuern auf das sonstige Ergebnis	44.082	-15.806	44.082	-15.806
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-2.698.388</b>	<b>603.787</b>	<b>-926.533</b>	<b>-674.267</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-8.333.890</b>	<b>-412.908</b>	<b>-5.371.708</b>	<b>-628.293</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>-480.668</b>	<b>-27.928</b>	<b>-466.272</b>	<b>52.522</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>-7.853.222</b>	<b>-384.980</b>	<b>-4.905.436</b>	<b>-680.816</b>



## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2011

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen				Den Anteilseignern des Mutterunter- nehmens zure- chenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherr- schenden Anteilseigner	Summe Eigen- kapital
	Gezeich- netes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Währungs- umrech- nung	sonstige Rücklagen			
<b>01.04.2011</b>	<b>13.895</b>	<b>-28</b>	<b>98.181</b>	<b>-17.740</b>	<b>-9.466</b>	<b>721</b>	<b>85.563</b>	<b>8.865</b>	<b>94.428</b>
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalherabsetzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0	0	44	44	0	44
Anteilige Übernahme von erfolgsneu- tralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	-1.746	-353	-2.099	-105	-2.203
Währungsdifferenz	0	0	0	0	-395	0	-395	-144	-539
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.140</b>	<b>-309</b>	<b>-2.449</b>	<b>-250</b>	<b>-2.698</b>
Periodenergebnis	0	0	0	-5.404	0	0	-5.404	-231	-5.635
Gesamtergebnis	0	0	0	-5.404	-2.140	-309	-7.853	-481	-8.334
<b>30.09.2011</b>	<b>13.895</b>	<b>-28</b>	<b>98.181</b>	<b>-23.144</b>	<b>-11.606</b>	<b>412</b>	<b>77.710</b>	<b>8.384</b>	<b>86.094</b>
<b>01.04.2010</b>	<b>13.895</b>	<b>-28</b>	<b>98.181</b>	<b>-4.456</b>	<b>-7.389</b>	<b>599</b>	<b>100.802</b>	<b>10.765</b>	<b>111.567</b>
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalherabsetzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0	0	-16	-16	0	-16
Anteilige Übernahme von erfolgsneu- tralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	885	46	931	19	950
Währungsdifferenz	0	0	0	0	-258	0	-258	-72	-330
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>628</b>	<b>30</b>	<b>658</b>	<b>-54</b>	<b>604</b>
Periodenergebnis	0	0	0	-1.043	0	0	-1.043	26	-1.017
Gesamtergebnis	0	0	0	-1.043	628	30	-385	-28	-413
<b>30.09.2010</b>	<b>13.895</b>	<b>-28</b>	<b>98.181</b>	<b>-5.499</b>	<b>-6.761</b>	<b>629</b>	<b>100.417</b>	<b>10.737</b>	<b>111.154</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung vom 1. April 2011 bis 30. September 2011

in TEUR	01.04.2011 bis 30.09.2011	01.04.2010 bis 30.09.2010
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>-5.927</b>	<b>-731</b>
Veränderung der Vorratsimmobilien	-18	1.437
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	70	-1.612
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	-285	253
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	-877	-3.004
Veränderung immaterielle Vermögenswerte	-47	-35
Veränderung der Rückstellungen	-126	-227
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	141	-329
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	4.037	350
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-3.032</b>	<b>-3.898</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-11	-22
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen	0	-75
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen	-260	-565
Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen	0	866
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-271</b>	<b>204</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	4.744	10.178
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden	-2.487	-8.185
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.257</b>	<b>1.993</b>
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-1.046</b>	<b>-1.701</b>
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	4	1
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	5.320	8.822
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>4.279</b>	<b>7.122</b>

## KONZERN-ANHANG

für den Zeitraum vom 1. April 2011 bis 30. September 2011

_____ A.	Allgemeine Angaben	18
_____ B.	Rechnungslegung	18
_____ C.	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	19
_____ D.	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	19
_____ E.	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung	20
_____ F.	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	21
_____ G.	Sonstige Erläuterungen	21

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

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

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

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

## 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 keiner prüferischen Durchsicht („review“) unterzogen.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2011 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 2011 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 dieses 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 2011) 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 2011 nicht geändert. Wir verweisen insofern auf unseren Geschäftsbericht zum 31. März 2011.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. März 2011 zu lesen.

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2011 wie folgt erweitert:

Konzernunternehmen		Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten TEUR
IRAO MAGNAT Gudiasvili LLC, Tiflis, Georgien	Gemeinschafts- unternehmen gegründet	50,00%	04.04.2011	0

Das vorhin genannte at equity bewertete Unternehmen erwirtschaftete im Berichtszeitraum seit seiner Gründung ein anteiliges Ergebnis von TEUR –6. Aus der Gründung resultiert kein Goodwill.

### C. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Das Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von TEUR –5.636 wurde im Wesentlichen durch das negative Periodenergebnis der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR –780), durch die Wertminderung von Vorratsimmobilien (TEUR –2.406) sowie durch die Wertminderung eines Geschäfts- und Firmenwerts (TEUR –366) beeinflusst.

Die Allgemeinen Verwaltungskosten betragen in der Berichtsperiode TEUR 2.965.

#### 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.

	01.04.2011 bis 30.09.2011	01.04.2010 bis 30.09.2010
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenverlust (TEUR)	–5.404	–1.043
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	13.889.651	13.889.651
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>–0,39</b>	<b>–0,08</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>–0,39</b>	<b>–0,08</b>

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

In der Berichtsperiode wurde von einem at equity bewerteten Unternehmen ein Darlehen an die MAGNAT gegeben (TEUR 4.000). Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen haben sich im Berichtszeitraum um TEUR 2.984 verringert. Dies ist bedingt durch das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen sowie durch die anteilige Übernahme erfolgsneutraler Eigenkapitalveränderungen. Die Veränderung der Vorratsimmobilien ist beeinflusst durch Wertminderung auf Vorratsimmobilien (TEUR 2.406).

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 5.404, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Verlustanteil von TEUR 231.

Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich im Wesentlichen aus einer negativen Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR 2.140 sowie TEUR –353 aus der anteiligen Veränderung 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 43 (zur Gänze aus betrieblicher Tätigkeit) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 574 (aus der Finanzierungstätigkeit). Der Cashflow aus Ertragssteuern führte zu einem Mittelabfluss im Bereich der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von TEUR 285.

### Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR –3.032 ist im Wesentlichen geprägt von der Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (TEUR 70), der Veränderung der Steuererstattungsansprüche (TEUR –285) sowie den Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte (TEUR –877). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zeigen eine Veränderung von TEUR 141. Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betragen TEUR 4.037. Eine Aufteilung auf die wesentlichen Positionen ist im Abschnitt „Zahlungsunwirksame Posten“ gesondert dargestellt.

### Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR –271 resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR –260.

### Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 2.257 ist geprägt von der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 4.744 und der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 2.487.

### Zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen (TEUR 780), aus Wertberichtigungen (TEUR 3.079) sowie aus der Währungsumrechnung (TEUR –246).

### Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 4.279. Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.



## F. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

### 1. April 2011 bis 30. September 2011

(TEUR)	Segmente nach Geschäftsfeldern			Konzern
	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	
Umsatz	3.266	184	0	3.450
Periodenergebnis	-1.477	-1.906	-2.253	-5.636

### 1. April 2010 bis 30. September 2010

(TEUR)	Segmente nach Geschäftsfeldern			Konzern
	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	
Umsatz	3.444	4.431	0	7.875
Periodenergebnis	-1.269	374	-122	-1.017

### Weitere Informationen

Segmentvermögen (TEUR)	Investments	Asset Management	Zentralbereiche	Konzern
<b>30. September 2011</b>	98.382	38.362	7.180	143.923
<b>31. März 2011</b>	102.544	39.192	7.686	149.423
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

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 2011 nicht verändert.

## G. Sonstige Erläuterungen

### 1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Im Berichtszeitraum wurden von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Christoph Jeannée Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 99 zzgl. Umsatzsteuer an die MAGNAT erbracht.

Mit der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds Friedrich Lind besteht ein Beratungsverhältnis (im Speziellen mit der MAGNAT Asset Management GmbH). Im Berichtszeitraum wurden daraus resultierend für erbrachte Leistungen TEUR 55 zzgl. Umsatzsteuer gezahlt.

Der Aufsichtsrat hat allen Auftragsverhältnissen zugestimmt.

Des Weiteren besteht ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT (im Speziellen der MAGNAT Asset Management GmbH) und der Unternehmung von Herrn Dr. Falko Müller-Tyl. Herr Dr. Müller-Tyl ist indirekt an der MAGNAT beteiligt. Im Berichtszeitraum ergaben sich aus diesem Beratungsverhältnis Zahlungen in Höhe von TEUR 66 zzgl. Umsatzsteuer.

Der Aufsichtsrat hat im Zuge der Einbringung der jetzigen MAGNAT Asset Management diesem Beratungsverhältnis zugestimmt.

Der Vorstand Dr. Marc-Milo Lube ist am 30. September 2011 mit einem Anteil von 4,10% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft an der MAGNAT beteiligt.

Im Berichtszeitraum wurden für Mitglieder der Geschäftsführung der MAGNAT Real Estate AG Bezüge in Höhe von TEUR 209 erfasst.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	30.09.2011	30.09.2010
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	4.395	6.960
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	78	0
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.040	11.624
Kurzfristige Finanzschulden	19	88

#### Nicht beherrschende Anteilseigner

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

## 2. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die „SQUADRA Immobilien Gruppe“ hat unter maßgeblicher Mitwirkung der MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH, einem Unternehmen der MAGNAT, Anfang November ein in Leipzig gelegenes Objekt mit großem Erfolg verkauft. Die MAGNAT ist an der SQUADRA mit 16,1 Prozent beteiligt.

Ende November hat die MAGNAT einen Vertrag zur Veräußerung ihres Wohnportfolios in Deutschland unterzeichnet. Das Closing wird in zwei Stufen Ende Dezember 2011 und Ende Februar 2012 erwartet und steht unter dem Vorbehalt bestimmter Bedingungen. Über den Kaufpreis wurde seitens der Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart. Das veräußerte Wohnportfolio umfasste an den Standorten Eberswalde, Saalfeld und Rostock rund 1.500 Wohnungen mit rund 85.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche. Die Immobilien waren im Jahr 2007 mit einem Leerstand von 30 Prozent erworben worden und in den Folgejahren durch zum Teil sehr umfangreiche Maßnahmen aufgewertet, so dass der Leerstand deutlich reduziert und zuletzt eine Vermietungsquote von 90 Prozent erreicht wurde.

Frankfurt am Main, 30. November 2011

MAGNAT Real Estate AG



**Dr. Marc-Milo Lube**  
Vorstand



**Jürgen Georg Faè**  
Vorstand

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Als Vorstand der MAGNAT Real Estate AG versichern wir 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 2011  
MAGNAT Real Estate AG



**Dr. Marc-Milo Lube**  
Vorstand



**Jürgen Georg Faè**  
Vorstand

## FINANZKALENDER 2011/2012

---

Veröffentlichung	Datum
— Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2011	10. Februar 2012
— Jahresabschluss 2011/2012	30. Juli 2012

MAGNAT Geschäftsjahr jeweils vom 1. April bis 31. März

## IMPRESSUM

MAGNAT Real Estate AG  
Investor Relations  
Blue Towers, Lyoner Straße 32  
60528 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69-719 189 79 0  
Telefax: +49 (0) 69-719 189 79 11  
Email: [ir@magnat.ag](mailto:ir@magnat.ag)  
Web: [www.magnat.ag](http://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](http://www.magnat.ag). Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gerne schriftliche Informationen zu: [info@magnat.ag](mailto:info@magnat.ag)