

Turning Inefficiencies into **Opportunities.**



## **Inhalt**

---

Kennzahlen im Überblick	3
Strategie	4
Mission Statement	5
Corporate Milestones und Highlights 2007/2008	7
<b>VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG</b>	<b>8</b>
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>	<b>12</b>
<b>CORPORATE GOVERNANCE</b>	<b>15</b>
<b>INVESTOR RELATIONS</b>	<b>21</b>
<b>WERTSCHÖPFUNG UND STRATEGIE</b>	<b>25</b>
<b>UNSERE ZIELMÄRKTE</b>	<b>27</b>
<b>INTERVIEW</b>	<b>33</b>
<b>KONZERNLAGEBERICHT</b>	<b>37</b>
Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen	37
Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht	65
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	68
Nachtragsbericht	71
Risikobericht	72
Vergütungsbericht	76
Prognosebericht	77
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>81</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	81
Konzern-Bilanz	82
Konzern-Kapitalflussrechnung	84
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	85
Anhang zum Konzernabschluss	86
<b>VERSICHERUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG</b>	<b>146</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK</b>	<b>147</b>
<b>FINANZKALENDER</b>	<b>148</b>

## Kennzahlen im Überblick 31.03.2009

	2008/2009	2007/2008	2006/2007
<b>Unternehmenskennzahlen in TEUR</b>			
Ergebnis aus der Vermietung	1.547	2.041	94
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	4.740	18	344
Ergebnis aus „at equity“ bilanzierten Investments	2.738	10.600	-19
Betriebsergebnis (EBIT)	2.720	7.124	-315
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-6.452	8.088	352
Konzernergebnis nach Minderheiten	-6.200	8.654	336
Eigenkapital	94.636	104.209	45.450
Bilanzsumme	150.386	141.035	49.994
Eigenkapitalquote	62,9%	73,9%	90,9%
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.235	-62.224	-3.815
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.998	-52.382	-9.597
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	18.082	89.271	43.574
Zahlungsmittel	7.625	4.827	30.162
<b>Börsenkennzahlen</b>			
Anzahl Aktien	52.900.000	52.900.000	32.200.000
Kurs Geschäftsjahresende	0,34	1,10	2,42
Marktkapitalisierung in EUR	17.986.000	58.190.000	77.924.000
Ergebnis je Aktie	-0,12	0,17	0,01
KGV	-2,83	6,47	242
Substanzwert (NAV) je Aktie	1,63	1,89	0,97
Freefloat (Aktionäre < 3%)	74,68%	57,58%	n.a.

## Sonstige Informationen\*

Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
ISIN	DE000A0XFSFo
WKN	A0XFSF
Kürzel	M5RK
Marktsegment	General Standard
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)

\* nach Kapitalherabsetzung April 2009

## Strategie

---

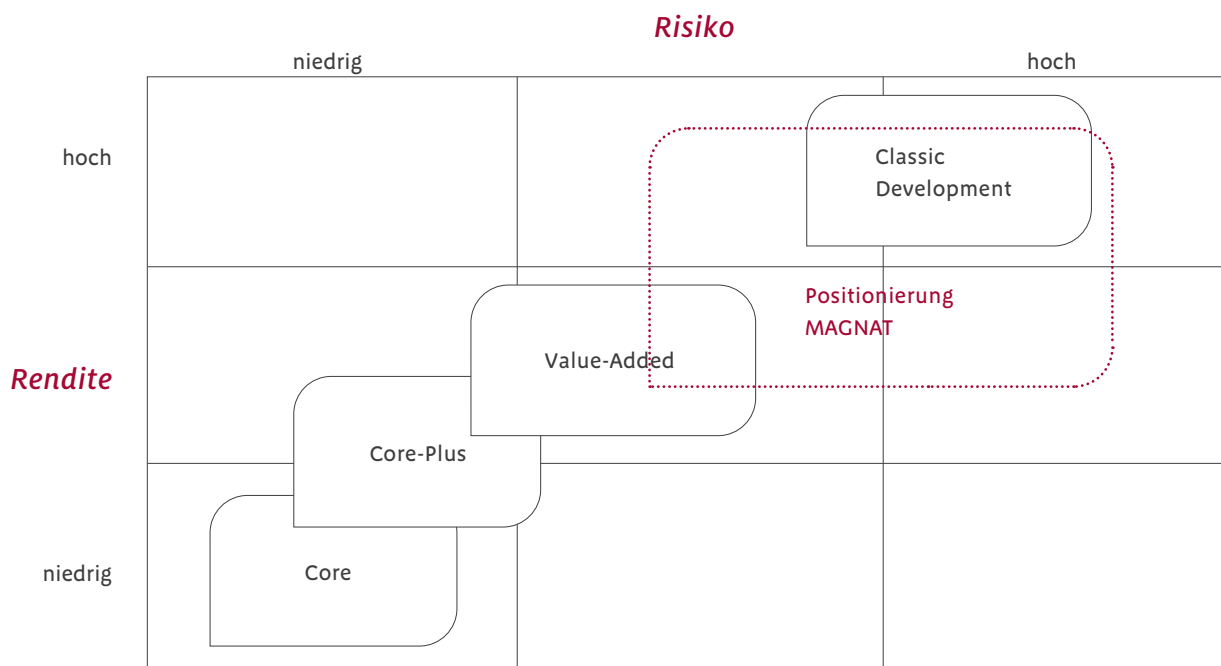
\_Das MAGNAT Geschäftsmodell deckt die komplette Wertschöpfungskette vom Erwerb über die Entwicklung bis hin zur Veräußerung von Projekten und Bauland ab.

\_Die MAGNAT fokussiert sich dabei auf Projekte im Bereich Immobilien Development ergänzt um die Themen Immobilienhandel und Nutzung von Sondersituationen.

\_Die MAGNAT verfolgt je nach Gelegenheit eine „develop & sell“ und/oder „buy & sell“ Strategie. Die Haltdauer der Objekte durch MAGNAT orientiert sich an der nachhaltigen Steigerung der Entwicklerrenditen.

\_Die Zielregionen von MAGNAT sind ausgewählte Ballungszentren in Ost- und Südosteuropa und in verstärktem Maße in wirtschaftlich interessanten Standorten in Deutschland.

\_Mit dieser strategischen Orientierung positioniert sich die MAGNAT in einem Risiko/Rendite Profil geprägt durch die Segmente Value-Added und Classic Development.



Segment-  
charakteristik

- > Stabiles Einkommen
- > Hohe bis mittlere Qualität der Liegenschaften
- > Geringes Leerstandsrisiko

- > Wertsteigerung, Sanierung
- > Neupositionierung
- > Bisher ungenügendes Management der Liegenschaften

- > Neubau / Development
- > Neupositionierung
- > Bisher unrentable Objekte
- > Distressed

## *Mission Statement*

---

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH und Co. KGaA ist ein in Frankfurt am Main am regulierten Markt börsennotierter, auf Deutschland, Ost- und Südosteuropa spezialisierter Projektentwickler im Immobilienbereich.

Die MAGNAT verfolgt eine „develop & sell“ und/oder „buy & sell“ Strategie und erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2008/2009 (01.04.2008 – 31.03.2009) ein EBIT von EUR 2,7 Mio..

Ziel der MAGNAT ist der kontinuierliche Aufbau und die Verwertung eines renditestarken und stabilen Projektportfolios.

MAGNAT fokussiert sich im neuen Geschäftsjahr 2009/2010 auf den Werterhalt der Investments in den Ballungsräumen Ost- und Südosteuropas und wird in Zukunft vermehrt auf hochrentable Investments in Ballungsräumen in Deutschland setzen.





## IPO Entry Standard

**April 2006**

Gründung

**Juli 2006**

Sadko Cottage  
Village (Russland)

**Oktober 2006**

Trading Center  
Chmelnitzkij I. (Ukraine)

**November 2006**

Nasze Katy (Polen)

**Juni 2007**

Pancharevo (Bulgarien)  
Vacaresti (Rumänien)

**Juli 2007**

Vitaly Cottage Village (Ukraine)  
Schwarzenberg (Österreich)  
Koncha Zaspä (Ukraine)  
Yapi Kredi Portfolio (Türkei)

**August 2007**

Digomi (Georgien)

**Oktober 2007**

Russian Land (Österreich)  
Peremogi Prospekt (Ukraine)

## Highlights

- \_MAGNAT veräußert Investment Peremogi im Oktober 2008 über einen Forward Sale an ein internationales Investorenkonsortium und erwirtschaftet über das Durchhandeln des 40% Anteils des ehemaligen lokalen Partners einen Gewinn von EUR 4,8 Mio..
- \_Verkauf des Investments Sadko (Russland) Ende März 2009 um rd. EUR 0,8 Mio.. Damit reduzierte die MAGNAT ihr Risikoprofil deutlich und folgte konsequent der Zielsetzung des Liquiditätserhaltes und der Absicherung des Portfolios.
- \_Beschlussfassung der außerordentlichen Hauptversammlung Ende Februar 2009 zu einer Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1. Dadurch konnte eine Erhöhung der Kapitalrücklagen erreicht werden und die Aktie aus dem Penny-Stock-Bereich geführt werden. Die faktische Umsetzung der Kapitalherabsetzung erfolgte im April 2009.
- \_Das MAGNAT Management und dem Unternehmen nahestehende Insider erhöhten über den Geschäftsjahresverlauf 2008/2009 sukzessive ihren Anteil an der MAGNAT. Ein in der Höhe der Zukäufe deutliches Signal des Vertrauens in die Werthaltigkeit des Investments.
- \_Trotz der in ihrem Ausmaß historischen Finanz- und Wirtschaftskrise konnte die MAGNAT die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios stabil halten und eine solide Liquiditätslage beibehalten. Der NAV je Aktie (Net Asset Value) lag zum Geschäftsjahresende bei EUR 16,31. Zum 31.03.2009 bestanden liquide Mittel in Höhe von EUR 7,6 Mio..

## Meilensteine

6  
(n)

**Dezember 2006**

Alexander Land (Ukraine)  
Mogosoia (Rumänien)

**Januar 2007**

Office Portfolio (Deutschland)

**Mai 2007**

Residential Portfolio (Deutschland)

**Segmentwechsel**

(sterreich)  
kt (Ukraine)

**April 2008**

Vake (Georgien)

**Oktober 2008**

Forward Sale Peremogi Prospekt  
(Ukraine)

**März 2009**

Verkauf Sadko (Russland)

rd



## *Vorwort der Geschäftsführung*

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

kaum jemand hätte vor Jahresfrist gedacht, dass es in unserem Geschäftsjahr 2008/2009, das am 31. März endete, zu solch einer dramatischen Verschärfung der Subprimekrise kommen würde. Bis zum so genannten „Schwarzen Montag“, dem 15. September 2008, als die US-Investmentbank Lehman Brothers Insolvenz anmeldete, hatte niemand erwartet, dass die US-Behörden es zulassen würden, dass ein Institut solcher Größe und Bedeutung zusammenbricht. In der Tat waren die Folgen von Lehman immens: Das gesamte Bankensystem geriet weltweit in eine existenzielle Krise. Viele Kreditinstitute haben nur durch staatliche Rettungspakete überlebt. Die Krise des Finanzsystems griff nach Lehman schlagartig auf die Realwirtschaft über und führte, auch in Osteuropa, zu einem Einbruch des Wachstums. Der massive Vertrauensverlust und die darin begründete Liquiditätsknappheit führten zu einer extrem restriktiven Kreditvergabe.

Aufgrund der massiven Verschärfung der Finanzmarktkrise und der dramatischen internationalen Vertrauenskrise musste die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA („MAGNAT“) im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Verlust von EUR 6,5 Mio. hinnehmen. In diesem Ergebnis sind mehrere Sondereffekte bereits verarbeitet. So mussten wir zum Beispiel den Verkauf unseres Investments Chmelnitzkij, ein Großmarktzentrum in der Ukraine, rückabwickeln. Diese Maßnahme war aufgrund der nicht erfolgten Kaufpreiszahlung seitens der Käufer notwendig und hat unser Ergebnis mit 3 Mio. Euro belastet.

Wir haben auf die Verschärfung der Krise schnell und zielgerichtet reagiert und unser Unternehmen wetterfest gemacht. In Osteuropa haben wir die Risiken begrenzt und dieser Strategie folgend das Investment Sadko in Russland veräußert. Operativ und bilanziell sind wir insgesamt solide aufgestellt. Unsere Eigenkapitalquote liegt



per 31. März 2009 bei 62,9% und die liquiden Mittel betragen EUR 7,6 Mio..

Gerade in der Krise hat sich unsere Risikodiversifikation durch einen ausgewogenen Asset-Mix bewährt. Wir streuen geographisch und investieren in mehreren Ländern – nicht nur in Osteuropa, sondern auch in Sondersituationen in Deutschland und Österreich. Wir legen in Wohn- und Gewerbeimmobilien an und wir investieren in Land Banking, in Immobilien-Development sowie in Bestandsimmobilien.

So entwickelt sich unser Deutschland-Portfolio hervorragend. Die Anschaffungskosten für unser Wohnportfolio mit einer Fläche von 85.300 Quadratmetern lagen beispielsweise bei nur 420 Euro je Quadratmeter. Die Mietrendite beträgt 9,6%. Und mit dem weiteren Abbau von Leerständen besteht erhebliches Wertsteigerungspotential. Würden wir unser Deutschland-Portfolio heute in einem normalen Marktumfeld verkaufen, würden wir einen nennenswerten Gewinn erzielen. Nicht zuletzt aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus, sondern auch aufgrund der äußerst geringen Neubautätigkeit erweist sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt – insbesondere bei Sondersituationen – mittelfristig als aussichtsreich.

Fast alle Immobilienaktien mussten krisenbedingt in unserem vergangenen Geschäftsjahr deutliche Kurseinbußen hinnehmen. Diesem Abwärtstrend konnte sich auch die MAGNAT-Aktie nicht entziehen. Wir sind überzeugt, dass unsere Aktie derzeit niedrig bewertet ist und mittelfristig eine aussichtsreiche Anlage darstellt. Daher hat das Management Aktien gekauft. Insgesamt betragen die Director's Dealings in den vergangenen Monaten rd. 11% der MAGNAT-Aktien. Gleichzeitig werden wir weiterhin intensiv mit Investoren, Analysten und der Fach- und Finanzpresse kommunizieren. Damit legen wir die Grundlage dafür, dass die MAGNAT-Aktie, wenn die Zeiten an

den Kapitalmärkten wieder besser werden, eine realistische Bewertung erfährt.

Krisenbedingt ist der Kurs unserer Aktie im Verlauf des Geschäftsjahres 2008/2009 unter einen Euro gefallen. Um im herausfordernden Marktumfeld der Krise alle Finanzierungsalternativen inklusive Kapitalmaßnahmen zur Verfügung zu haben und um den Malus eines Penny-Stocks abzulegen, haben wir eine ordentliche Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 vorgeschlagen. Mit über 99% der Stimmen hat die außerordentliche Hauptversammlung vom 23. Februar 2009 der Kapitalherabsetzung zugestimmt. Nach der Ende April 2009 erfolgten Umsetzung der Maßnahme können auch institutionelle Anleger, die gemäß ihren Anlagerichtlinien nicht in Penny-Stocks investieren dürfen, wieder MAGNAT-Aktien erwerben.

Im Mittelpunkt unserer aktuellen Strategie steht, Risiken zu begrenzen und die Wertschöpfungspotentiale bei unseren Investitionen langfristig zu heben. Nach einer fundierten Analyse der Lage und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat haben wir zeitnah auf die Auswirkungen der Krise reagiert. In Osteuropa haben wir Projekte, die derzeit nicht entwickelt werden können, in den Bereich Land Banking umgewidmet. Diese Grundstücke sind voll eigenkapitalfinanziert – somit von Zinslast befreit – und werden zum geeigneten Zeitpunkt wieder in den Bereich Development überführt oder verkauft. Wir sind so aufgestellt, dass wir auch dann erfolgreich wirtschaften, wenn sich Transaktionszeiten verlängern. Die Haltedauer unserer Investments passen wir den Marktbedingungen an, um ein Maximum an Werterhalt und Wertzuwachs für unsere Aktionäre zu sichern.

Während wir also in Osteuropa eine Strategie des Werterhaltes und der Absicherung umsetzen, sehen wir sehr gute Investitionsmöglichkeiten im derzeitigen Umfeld vor allem am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Aus anderen Investitionen frei werdende Mittel würden



*links*  
Jürgen  
Georg Faè (CFO)

*rechts*  
Jan Oliver  
Rüster (CEO)

wir vor allem hier investieren, vorausgesetzt, es bieten sich uns interessante Sondersituationen.

Jede Krise mündet in einer Erholung. So ist der aktuelle „World Economic Outlook“ des Internationalen Währungsfonds (IWF) mit „Crisis and Recovery“ betitelt. Wir sichern daher unser Portfolio derzeit ab und fokussieren auf Werterhalt. Die sich durch die Erholung nach der Krise ergebenden Chancen auf den Immobilienmärkten wollen wir dann aktiv nutzen.

Sie dürfen versichert sein, dass die durch diese historische Krise verursachten Kursabschläge von uns sehr genau und kritisch beobachtet werden. Wir sehen es als eine unserer wichtigsten Management-Aufgaben an, einen nachhaltigen Mehrwert für unsere Aktionäre zu schaffen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für ihr Vertrauen in unser Unternehmen auch in schwierigen Zeiten und freuen uns auf gemeinsame Erfolge.



**Jan Oliver Rüster (CEO)**



**Jürgen Georg Faè (CFO)**

## Bericht des Aufsichtsrats



Prof. Dr.  
Werner Schaffer  
Vorsitzender  
des Aufsichtsrates

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA blickt auf ein äußerst schwieriges Marktumfeld zurück. Die in 2007 aus den USA importierte Subprimekrise verschärfte sich im Geschäftsjahr 2008/2009 nochmals deutlich und wurde spätestens nach der Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers zu einer systemischen Finanz- und Wirtschaftskrise. Working-Capital-Finanzierungen sowie Projektfinanzierungen kamen auf Grund der weltweiten Vertrauenskrise nahezu zum Erliegen, oder waren nur zu unattraktiven Konditionen zu erhalten. In diesem äußerst schwierigen Umfeld hat der Aufsichtsrat seine Rolle als Ratgeber und Berater der Geschäftsführung wahrgenommen, so dass mit gemeinsamer Anstrengung die Gesellschaft solide durch das zurückliegende Geschäftsjahr geführt werden konnte.

Dabei hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2008/2009 die ihm obliegenden inhärenten Aufgaben und Pflichten entsprechend Gesetz und Satzung wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich laufend von den Geschäftsführern der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft sowie von der Kommanditistin R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH mündlich und schriftlich über

den Geschäftsverlauf, die Ertrags- und Finanzlage sowie das Risikomanagement der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA berichten lassen.

Er hat alle relevanten Geschäftsvorfälle geprüft und sich in regelmäßigen Sitzungen mit der Geschäftsführung über die Strategie und grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik sowie über wichtige Vorgänge in der Gesellschaft beraten. Angelegenheiten, die nach Gesetz und Satzung der Mitwirkung des Aufsichtsrates bedurften, wurden von diesem behandelt.

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat zu sechs ordentlichen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung zusammen. An allen Sitzungen war der Aufsichtsrat komplett vertreten. Darüber hinaus wurden Sitzungen auf dem Wege von Telefonkonferenzen abgehalten und weitere Entscheidungen im Umlaufverfahren getroffen.

Auch außerhalb der Sitzungen erfolgte eine regelmäßige Abstimmung. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand über die Regeltermine hinaus persönlich in regelmäßigem Kontakt mit der Geschäftsführung der Komplementärin und hat sich über den aktuellen Geschäftsgang und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

### Zusammensetzung des Aufsichtsrates

- \_ StB. Prof. Dr. Werner Schaffer  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)
- \_ Dr. Carsten Strohdeicher (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- \_ Dr. Christoph Jeannée

### Themen des Aufsichtsrats

Gegenstände der regelmäßigen Beratung waren insbesondere grundsätzliche Fragen der Strategie und der Geschäftspolitik, die Genehmigung von Investments in Immobilien und Desinvestments aus Immobilien und Immobilienprojekten, die Abwicklung der Kapitalherabsetzung und vor allem die Überwachung der bestehenden Investments und des Risikomanagementsystems.



Für den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der Komplementärin bilden die Richtlinien der Corporate Governance einen Orientierungsrahmen für eine verantwortungsvolle und auf den Unternehmenserfolg ausgerichtete Unternehmensführung.

Der Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2008/2009 liegt als Teil diesem Geschäftsbericht bei, die Entsprechenserklärung wurde den Aktionären zeitgleich dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht.

#### **Jahres- und Konzernabschluss zum 31.03.2009**

Der Jahresabschluss der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA und der Lagebericht wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht wurden nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

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

Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Lagebericht und der Konzernlagebericht sind dem Aufsichtsrat zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers rechtzeitig vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss mit den entsprechenden Lageberichten sorgfältig geprüft und die jeweiligen Ergebnisse des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. An der Bilanzsitzung am 30. Juli 2009 wurden insbesondere der Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Lagebericht sowie der Konzernlagebericht erörtert.

An dieser Sitzung hat auch der Abschlussprüfer teilgenommen und über die Prüfung berichtet.

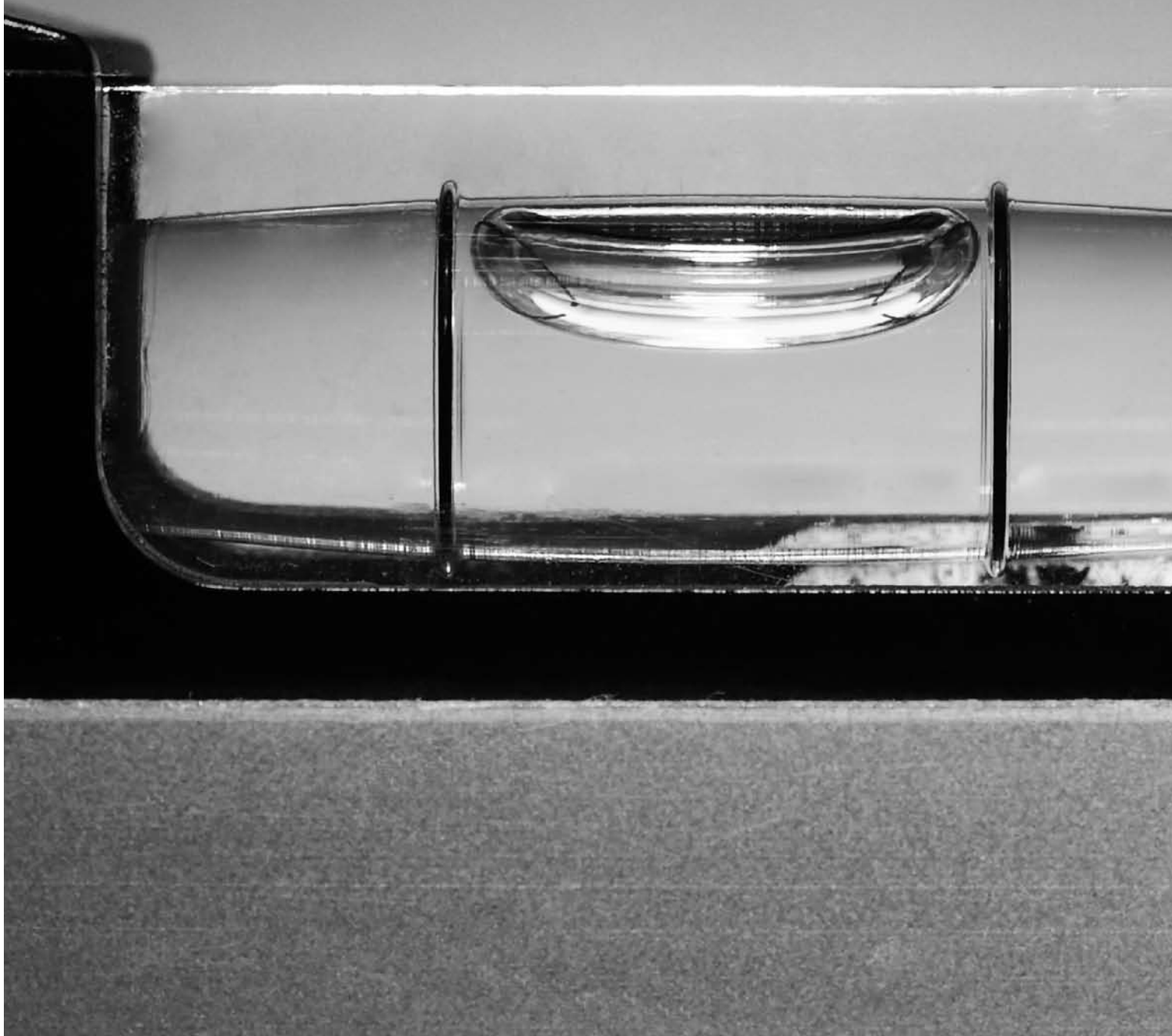
Der Aufsichtsrat hat keine Einwände zu erheben und billigt den von der Geschäftsleitung aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat schlägt daher vor, den Jahresabschluss der Hauptversammlung zur Feststellung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie der Kommanditistin mit Sonderpflichten R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH für Ihre Tätigkeit und ihr Engagement sowie die konstruktive Arbeit im Geschäftsjahr 2008/2009.

Frankfurt am Main, im Juli 2009



**Prof. Dr. Werner Schaffer**  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



## Corporate Governance

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

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

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht und zuletzt am 6. Juni 2008 Änderungen und Ergänzungen einzelner Empfehlungen und Anregungen beschlossen. Die MAGNAT begrüßt den von der Regierungskommission vorgelegten Corporate Governance Kodex.

### **Gemeinsamer Bericht von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex**

Im Sinne möglichst großer Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit mit den entsprechenden Verhältnissen anderer Unternehmen hat die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA nach eingehender Prüfung entschieden, den Corporate Governance Kodex (in der gültigen Fassung vom 06. Juni 2008) sinngemäß auch auf eine Kommanditgesellschaft auf Aktien anzuwenden und somit auf einen ebenfalls zulässigen eigenen Kodex zu verzichten. Im Rahmen der Corporate Governance der MAGNAT wurde den Verhaltensempfehlungen der Kodex-Kommission zur Unternehmensleitung und -überwachung in der Vergangenheit und wird in der Zukunft bei sinngemäßer Anwendung bis auf wenige Ausnahmen entsprochen.

Zum besseren Verständnis erläutern wir im Folgenden generell die Gesellschaftsform KGaA und anschließend die spezifische Situation der MAGNAT.

### **Die Kommanditgesellschaft auf Aktien**

„Die Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA) ist eine Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit, bei der mindestens ein Gesellschafter den Gesellschaftsgläubigern unbeschränkt haftet (persönlich haftender Gesellschafter) und die übrigen an dem in Aktien zerlegten Grundkapital beteiligt sind, ohne persönlich für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu haften (Kommanditaktionäre)“ (§ 278 Abs. 1 AktG).

Die KGaA ist also eine Mischform mit Elementen von Aktiengesellschaft und Kommanditgesellschaft. Sie ist einerseits juristische Person mit einem in Aktien zerlegten Grundkapital, das die Beteiligung der Kommanditaktionäre darstellt; andererseits hat sie einen für die Verbindlichkeiten der KGaA auch persönlich haftenden Gesellschafter, auf den überwiegend die Vorschriften über die Kommanditgesellschaft Anwendung finden (§ 278 Abs. 2 AktG).

Die KGaA kann als juristische Person nur durch ihre Organe tätig werden. Wie die Aktiengesellschaft hat sie einen Aufsichtsrat (§ 287 AktG) und eine Hauptversammlung (§ 285 AktG), dagegen keinen Vorstand. Seine Aufgaben nehmen die persönlich haftenden Gesellschafter wahr. Die persönlich haftenden Gesellschafter haben nach § 283 AktG eine Stellung, die derjenigen des Vorstandes einer AG entspricht. Die entsprechenden aktienrechtlichen Vorschriften sind sinngemäß anwendbar. Dem persönlich haftenden Gesellschafter steht damit die Geschäftsführung und die Vertretung der KGaA zu. Der Aufsichtsrat der KGaA hat eine Doppelfunktion. Er ist einerseits Überwachungsorgan und überwacht die Geschäftsführung der Gesellschaft. Andererseits ist er aber auch Vertretungsorgan, das die Beschlüsse der Kommanditaktionäre ausführt (§ 287 Abs. 1 AktG) und diese bei Rechtsstreitigkeiten mit dem persönlich haftenden Gesellschafter vertritt (§ 287 Abs. 2 AktG). In der Hauptversammlung der KGaA sind nur die Kommanditaktionäre vertreten (§ 285 Abs. 1 AktG). Die persönlich haftenden Gesellschafter haben also nur dann Stimmrecht, wenn und soweit sie zugleich Kommanditaktionäre sind. Sämtliche wichtigen Beschlüsse der Hauptversammlung bedürfen allerdings der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter (§ 285 Abs. 2 AktG).

Die Komplementäre besitzen eine stärkere Stellung als der Vorstand in der AG: Ihre Zustimmung ist grundsätzlich bei allen außergewöhnlichen Geschäftsführungsmaßnahmen und Grundlagengeschäften erforderlich. Den Kommanditaktionären fehlt im Vergleich zu Aktionären in einer AG mittelbare Personalkompetenz für die Geschäftsleitung, da der Aufsichtsrat die Komplementäre weder bestellen noch abberufen kann. Dem Aufsichtsrat fehlen im Vergleich zur AG noch weitere Befugnisse: Eine Mitwirkung an der Geschäftsführung steht dem Kontrollgremium in der KGaA nicht zu; § 111 Abs. 4 S. 2 AktG ist nicht anwendbar (mitbestimmungsrechtliche Privilegierung der KGaA).

Einige der Verhaltensempfehlungen des auf Aktiengesellschaften zugeschnittenen Kodex sind daher generell auf eine KGaA nur entsprechend anwendbar.

### **Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA**

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft auf Aktien, deren Komplementärin nach deutschem Recht die Geschäftsführung und Vertretung wahrnimmt. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Gesellschaft ist die MAGNAT Management GmbH, Frankfurt. Die Geschäfte der Gesellschaft werden von der MAGNAT Management GmbH geführt, die nur durch einen Beschluss des Aufsichtsrats und nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes und bei Zustimmung der Hauptversammlung mit einer Mehrheit von 75% des Grundkapitals abberufen werden kann. Die MAGNAT Management GmbH übernimmt in diesem Zusammenhang – unter maßgeblicher beratender Unterstützung der Kommanditistin mit Sonderrechten und -pflichten, R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, – die Verwaltung des Portfolios sowie die Abwicklung des laufenden Geschäftsverkehrs der MAGNAT. Der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien, als Inhaberin vinkulierter Kommandit-Namensaktien, obliegt die gesellschaftliche Sonderpflicht der umfassenden Beratung und Unterstützung der Komplementärin der Gesellschaft bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem laufenden Management und der Vermietung, sowie der Verwertung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments. Die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien ist in Höhe von 100% am Stammkapital der Komplementärin (MAGNAT Management GmbH) und in Höhe von 100% am Stammkapital der Kommanditistin mit Sonderpflichten (R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH) beteiligt.

### **Führungs- und Kontrollstruktur**

Aufsichtsrat und Geschäftsleitung arbeiten eng und vertrauensvoll zusammen. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und vollumfänglich über die Strategie, die Planung, die Entwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens informiert. Den genauen Bericht des Aufsichtsrates können Sie den Seiten 12 bis 13 dieses Geschäftsberichtes entnehmen.



*links*  
Dr. Carsten  
Strohdeicher

*Mitte*  
Stb. Prof. Dr. Werner  
Schaffer

*rechts*  
Dr. Christoph  
Jeannée



### **Geschäftsleitung**

Die Führung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA obliegt der persönlich haftenden MAGNAT Management GmbH und deren Geschäftsführung, die das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und der Satzung leiten. Zu den Geschäftsführungsaufgaben der Geschäftsleitung gehören in erster Linie die Festlegung der strategischen Ausrichtung und Führung des Konzerns, die Planung sowie die Einrichtung und die Durchführung eines Risikomanagements.

Die Geschäftsleitung der MAGNAT besteht aktuell aus zwei Mitgliedern:

- \_Jan Oliver Rüter  
geb. am 17.09.1968, in der Geschäftsleitung seit: 2006
- \_Jürgen Georg Faè  
geb. am 18.08.1968, in der Geschäftsleitung seit: 2008

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Der Aufsichtsrat hat drei Mitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- \_Prof. Dr. Werner Schaffer, Vorsitzender
- \_Dr. Carsten Strohdeicher
- \_Dr. Christoph Jeannée

### **Beziehungen zu den Aktionären**

Die Aktionäre üben in der Hauptversammlung ihre Rechte gegenüber der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates und beschließt

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

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

#### **Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG**

Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin (MAGNAT Management GmbH) und der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (nachfolgend auch die „Gesellschaft“) erklären hiermit, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 6. Juni 2008 im Geschäftsjahr 2008/2009 entsprochen wurde und künftig entsprochen wird, abgesehen von folgenden Abweichungen, die teilweise durch rechtsformspezifische Besonderheiten der KGaA und deren Gestaltung in der Satzung bedingt sind und legen wie folgt dar, welche Empfehlungen nicht angewendet werden oder wurden.

#### **\_Abschnitt 1**

Der Präambel wird sinngemäß entsprochen.

#### **\_Abschnitt 2**

Den Empfehlungen wird sinngemäß entsprochen.

#### **\_Abschnitt 3**

Den Empfehlungen wird mehrheitlich sinngemäß entsprochen. Ein Selbstbehalt bei der D&O Versicherung gemäß Ziffer 3.8 ist nicht vorgesehen.

#### **\_Abschnitt 4**

Aufgrund ihrer Rechtsform als Kommanditgesellschaft auf Aktien, deren Geschäftsführung durch eine Komplementärgesellschaft wahrgenommen wird, kann den Empfehlungen des Abschnitts 4 nicht wortgemäß entsprochen werden. Den Empfehlungen des Abschnitts 4 wird allerdings sinngemäß entsprochen, mit Ausnahme von Ziffer 4.2.3 (Vergütungsregelung der Geschäftsführung sieht ausschließlich einen fixen Bestandteil vor – die Vergütung der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft ist in § 8 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft geregelt) und Ziffer 4.3.1 (die geschäftsführende Komplementärin und die R-Quadrat Immobilien Beratungs GmbH als Kommanditistin mit gesellschaftlicher Sonderpflicht sind gemäß § 8 Abs. 5 der Satzung vom Wettbewerbsverbot in § 284 AktG befreit) sowie 4.3.5 (die Aufnahme von Nebentätigkeiten durch die geschäftsführende Komplementärgesellschaft bedarf nicht der Zustimmung des Aufsichtsrats.) Zu Einzelheiten der Vergütung siehe auch den Vergütungsbericht im Lagebericht.

#### **\_Abschnitt 5**

Ebenso wie Abschnitt 4 kann den Empfehlungen des Abschnitts 5 nur sinngemäß entsprochen werden, mit Ausnahme der Ziffer 5.3 (der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich aus 3 Mitgliedern zusammen; würde aus diesem Gremium ein noch kleinerer Ausschuss gebildet, so bestünde die Gefahr, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde; daher erscheint die Befassung im Aufsichtsratsplenium vorzugswürdig) und Ziffer 5.4.6 (Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine erfolgsorientierte Vergütung).

#### **\_Abschnitt 6**

Den Empfehlungen des Abschnitts 6 wird sinngemäß entsprochen.

Abschnitt 7

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

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die Aufnahme in den Geschäftsbericht 2008/2009 sowie durch die unmittelbare Wiedergabe auf der Homepage [www.magnat-reop.com](http://www.magnat-reop.com) zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, im Juni 2009  
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Für den Aufsichtsrat  
**Prof. Dr. Werner Schaffer**

Für die Geschäftsführung  
**Jan Oliver Rüster**                      **Jürgen Georg Faè**





## Magnat am Kapitalmarkt / Investor Relations

Im Geschäftsjahr 2008/2009 entwickelte sich die aus den USA kommende Subprimekrise zu einer weltweiten Banken-, Finanz- und Wirtschaftskrise. Insbesondere nach der auch für viele Volkswirte und Kapitalmarktexperten überraschenden Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers am 15. September 2008 kam es zu einem massiven Einbruch an den Aktienmärkten sowie in der Folge zu einer deutlichen Abschwächung der wirtschaftlichen Aktivität weltweit. Dabei verzeichneten vor allem Nebenwerte, Bank- und Immobilienaktien massive Kurseinbußen.

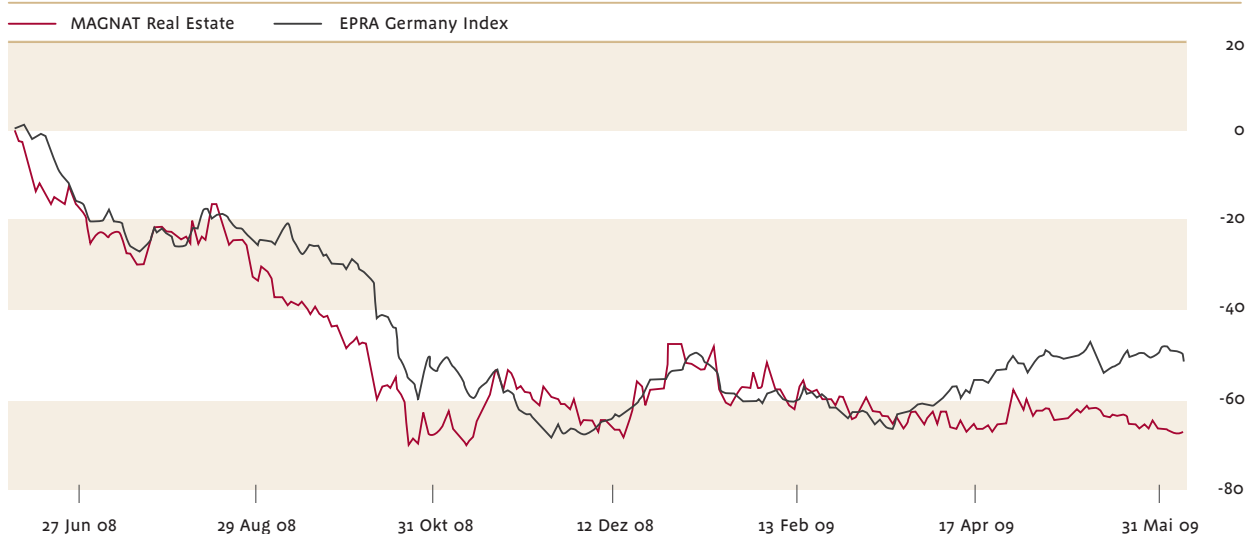
Auch die MAGNAT-Aktie konnte sich diesem „Herzinfarkt“ des Kapitalmarkts nicht entziehen und verlor im Geschäftsjahr 2008/2009 per saldo 69,1% an Wert. Verluste in entsprechender Höhe verzeichnete auch der Immobilien-Index GPR 250 Property Share Index Europe, der von Ende März 2008 bis Ende März 2009 exakt 64,5% verlor, sowie der EPRA Germany Index, der in diesem Zeitraum 58,0% abgab. Die Werte etlicher Immobilienaktien verloren dabei noch stärker an Boden als die MAGNAT-Aktie.

Nach einer Notierung von EUR 1,10 Ende März 2008 verzeichnete die MAGNAT-Aktie ihren Höchstkurs im Geschäftsjahr am 5. Mai 2008 mit EUR 1,24. Das Kurstief

wurde am 27. Oktober 2008 mit EUR 0,28 verzeichnet, also wenige Wochen nach der Lehman-Insolvenz. Den März 2009 beendete die MAGNAT-Aktie dann mit einer Notiz von EUR 0,34. Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 2008/2009 mehr als 190.000 MAGNAT-Aktien am Tag gehandelt. Mit mehr als 150.000 Aktien am Tag entfiel der Großteil der Umsätze dabei auf das elektronische Handelssystem Xetra. Enge Geld-Brief-Spannen in der MAGNAT-Aktie gewährleistet als Designated Sponsor die Close Brothers Seydler AG.

Als nachteilig für die MAGNAT-Aktie erwies sich ihr geringes nominales Kursniveau. Denn etliche institutionelle Investoren dürfen gemäß ihren Anlagerichtlinien nicht in so genannte Penny-Stocks, also in Aktien mit einem Kurswert von unter einem Euro je Aktie, investieren. Daher waren verschiedene institutionelle Aktionäre gezwungen, nach dem Fall der Aktie unter einen Euro, MAGNAT Papiere zu verkaufen.

Um allen institutionellen Anlegern für ein Engagement offen zu stehen und um in dem durch die Finanzkrise zunehmend herausfordernden Marktumfeld alle Finanzierungsalternativen inklusive Kapitalmaßnahmen wahrnehmen zu können, wurde eine ordentliche Kapitalher-



Source: Bloomberg

absetzung im Verhältnis 10:1 vorgeschlagen. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 23. Februar 2009 hat der vorgeschlagenen Kapitalherabsetzung mit über 99% der Stimmen zugestimmt. Die Eigenkapitalposition der Gesellschaft bleibt durch diese Maßnahme unverändert. Jedoch profitieren die Aktionäre durch die Ausweitung des Handlungsspielraums im Interesse der Gesellschaft.

Umgesetzt wurde die ordentliche Kapitalmaßnahme im Verhältnis 10:1 im neuen Geschäftsjahr 2009/2010, vom 29. auf den 30. April 2009. Die MAGNAT-Aktionäre erhielten für jeweils 10 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie (ISIN:

DE000A0J3CH0) eine neue konvertierte Stückaktie mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 (ISIN: DE000A0XFSFo) zugebucht. Das neue Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 5,29 Mio., eingeteilt in 5,29 Mio. Stückaktien.

Durch diese Maßnahme hat sich der Aktienkurs etwa um den Faktor 10 erhöht. Einem Xetra-Schlusskurs von EUR 0,39 am 29. April stand ein Xetra-Eröffnungskurs von EUR 3,80 am 30. April gegenüber.

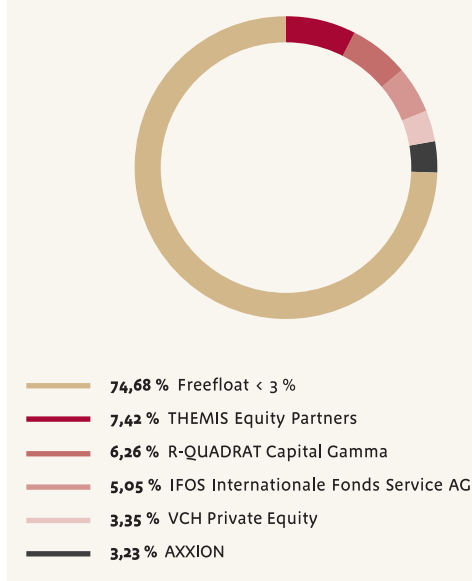
Seit Ende Oktober 2007 notiert die MAGNAT-Aktie im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Anzahl	52,9 Mio.
Gezeichnetes Kapital	EUR 52,9 Mio.
Ticker / ISIN	M5RK / DE000A0XFSFo *
WKN	A0XFSF *
Bloomberg	M5RK *
Reuters	M5RGK.DE *
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
Freefloat (Aktionäre < 3%)	~74,68 % **

\* nach Kapitalherabsetzung April 2009 \*\* nach Kenntnis der Gesellschaft, basierend auf Stimmrechtsmitteilungen und Bloomberg

	2008/2009	2007/2008
Anzahl der Aktien per 31.03.	52.900.000	52.900.000
Kurs Geschäftsjahresanfang	1,30	2,35
Kurs Geschäftsjahresende	0,34	1,10
Höchstkurs	1,24	2,85
Tiefstkurs	0,29	1,08
Marktkapitalisierung per 31.03.	17.986.000	58.190.000
Gewinn je Aktie	-0,12	0,17
NAV je Aktie	1,63	1,89
Kurs/Gewinn Verhältnis	-2,83	6,47

Aktionärsstruktur MAGNAT per 31.03.2009



Damit unterliegt MAGNAT den strengen, EU-weit geltenden hohen Transparenzanforderungen des regulierten Marktes. Die Aktie verfügte per 31. März 2009 über einen Streubesitz (Freefloat) von rund 75 %. Größter Anteilseigner waren THEMIS Equity Partners (TIG THEMIS Industries Group) mit einem Anteil von 7,4 %. Im Geschäftsjahr 2008/2009 hat MAGNAT regelmäßig mit Presse und Investoren kommuniziert. Denn nur eine umfassende und zeitnahe Information des Kapitalmarkts über Fundamentaldaten sowie Chancen und Risiken an den Immobilienmärkten, baut die Reputation auf, die mittelfristig, wenn sich die Auswirkungen der Finanzkrise gelegt haben, zu einer angemessenen Beurteilung der Gesellschaft und der MAGNAT-Aktie führen dürfte. Im Geschäftsjahr 2008/2009 haben zum Beispiel mehrere bekannte Finanz- und Fachmedien wie u.a. die Börsen-Zeitung, die Immobilien Zeitung, Focus Money oder das Real Estate Magazin über MAGNAT berichtet. Research zu MAGNAT wurde von renommierten Häusern wie First Berlin, Close Brothers

Seydler und Silvia Quandt Research veröffentlicht. Damit verfügt die MAGNAT über eine breite, unabhängige und fundierte externe Analyse und bietet bestehenden und potentiellen Investoren eine erstklassige Informationsbasis.

Großen Wert legt MAGNAT auf die Kommunikation mit Aktionären, institutionellen Investoren und Analysten. Auch im Geschäftsjahr 2008/2009 hat sich die Gesellschaft auf mehreren Kapitalmarktkonferenzen präsentiert. Beispielsweise auf der Entry & General Standard Konferenz der Deutschen Börse AG in Frankfurt. Darüber hinaus hat das MAGNAT-Management bei mehreren Road Shows, unter anderem in London zahlreichen internationalen Investoren die Equity Story der Gesellschaft aufgezeigt. Über Geschäfts- und Zwischenberichte, Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen sowie IR News und einem auf der Webseite verfügbaren Factsheet hat die Gesellschaft dem Informationsbedürfnis der Financial Community entsprochen.

Auch im laufenden Geschäftsjahr 2009/2010 wird MAGNAT auf mehreren Investorenkonferenzen vertreten sein und über Investoren Road Shows insbesondere auch institutionelle Anleger ansprechen. Dabei wird die MAGNAT die Marktlage sehr genau analysieren, um zum richtigen Zeitpunkt die IR-Aktivitäten im Bereich aktiver Investorenansprache rechtzeitig und zielgerichtet weiter zu verstärken.

Die IR-Strategie der MAGNAT ist darauf ausgerichtet, stetig, wesentlich, transparent und glaubwürdig zu kommunizieren. Mit dieser Strategie wird die MAGNAT-Aktie verlorenes Vertrauen langfristig zurückerobern. Auf Kommunikationsaktivitäten, mit der Zielsetzung einer rein kurzfristigen Kurserholung wurde daher konsequent verzichtet.

Umfassende Informationen zu MAGNAT sowie einen aktuellen Überblick über die wichtigsten Konferenzen und Finanztermine erhalten Aktionäre und Interessierte unter „Investor Relations“ auf der Unternehmenshomepage

[www.magnat-reop.com](http://www.magnat-reop.com).



## Wertschöpfung und Strategie

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA („MAGNAT“) ist eine in Frankfurt am Main börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Sondersituationen im Heimatmarkt Deutschland, in Österreich sowie auf Land Banking und Immobilien-Development in Osteuropa. 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.

Eine nachhaltige Wertsteigerung des Unternehmens und damit des Shareholder Values ist dabei das fundamentale Leitbild.

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. Dabei erzielt MAGNAT laufend Mieterträge durch ein Wohnportfolio und ein Gewerbeportfolio in Deutschland. Ergänzend hinzu kommt ein Investment in Österreich. In Zentral-, Ost- und Südosteuropa ist MAGNAT in Polen, Rumänien, Bulgarien, der Türkei, der Ukraine und in Georgien investiert.

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

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

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

– **Rendite-Mix** durch Portfolioinvestments, Sondersituationen in Deutschland mit überdurchschnittlichen Mietrenditen und mit zusätzlichem Wertsteigerungspotential, Land Banking (Ankauf und Verkauf von Bauland in Osteuropa) sowie Immobilien-Development (Entwicklerrenditen in der CEE/SEE/CIS-Region)

Die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien, fungiert in den von uns adressierten Märkten als erfahrener Asset Manager, der die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienaktivitäten weitgehend abdeckt.

### Ertrags- und Wertsteigerungspotentiale heben

Im Mittelpunkt der Strategie steht, Wertsteigerungspotentiale zu heben. Die Gesellschaft strebt bei den Immobilienentwicklungsprojekten, aber auch beim Immobilienhandel grundsätzlich an, die Immobilien möglichst nach kurzer bis mittlerer Haltezeit wieder zu veräußern. Insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Finanzmarktkrise ist es derzeit wertschaffend, Investments auch länger zu halten und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt weiter zu entwickeln. Als richtige Strategie in der anhaltenden weltweiten Wirtschaftskrise erweist es sich, das Risiko in Osteuropa zu reduzieren. So wurde noch im Geschäftsjahr 2008/2009 der Verkaufsprozess zum russischen Investment Sadko angestoßen. Weitere Entwicklungsprojekte in Osteuropa wurden in das Segment Land Banking geschoben. Werterhalt ist hier die strategische Maxime.

### Attraktive Investitionsobjekte finden

Ein wesentliches Merkmal der MAGNAT besteht darin, aufgrund sehr guter Kontakte in der Immobilienbranche Sondersituationen zu nutzen und besonders attraktive Investitionsobjekte zu finden. Dabei handelt es sich beispielsweise um notleidende oder problembehaftete Immobilien. Diese können nach einer Umstrukturierung, Erschließung, Parzellierung, Umwidmung oder anderen wertsteigernden Maßnahmen gewinnbringend weiterverkauft werden. Die MAGNAT wird hier zukünftig besonders in Deutschland und Österreich wieder aktiv werden, um den Portfoliomix zu optimieren und attraktive Sondersituationen zu nutzen.





## Unsere Zielmärkte

Die Immobilienmärkte in Mitteleuropa und in Osteuropa entwickelten sich im Jahr 2008 zunächst wenig beeinflusst von der amerikanischen Subprime-Krise. Nach der überraschenden Insolvenz von Lehman Brothers am 15. September 2008 kam das Bankensystem weltweit unter Druck. Alle Finanzierungen wurden kritisch hinterfragt, Kredite kaum mehr ausgereicht. Die Krise beschleunigte sich zu einer weltweiten Finanzkrise, die vor allem Osteuropa zeitverzögert, aber dafür mit voller Wucht traf. Die Länder dieser Region waren schlagartig mit massiven Kapitalabflüssen, fehlender Liquidität bzw. hohen Liquiditätsaufschlägen bei der Aufnahme von Fremdkapital konfrontiert. Zwar wurden in diversen internationalen Gremien Beschlüsse zu Finanzhilfen gefasst, die Ausschüttung der Finanzmittel erfolgt jedoch nur zeitverzögert und auf Grund von hoher Besicherungsanforderungen nur äußerst spärlich.

Entsprechend kam es in den Ländern Osteuropas auch zu deutlichen Korrekturen auf den Immobilienmärkten.

Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Märkte in Mittel- und Osteuropa in den letzten Jahren nicht über einen „künstlichen Boom“ gewachsen sind, sondern über ein natürliches Wachstum, das in einem „Wohlstands-Aufholeffekt“ begründet lag. Dieser Aufholprozess ist bei weitem noch nicht abgeschlossen und wird mittelfristig zu einer deutlichen Erholung dieser Märkte führen. Aufgrund des Wunsches nach bisher kaum vorhandenen Immobilien mit westlichen Standards ist langfristig ein hohes Wachstumspotential im Immobilienbereich zu erwarten.

Wesentlich stabiler als in Osteuropa entwickelten sich die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich. In diesen Ländern bestehen auf Sicht der nächsten ein bis drei Jahre sehr gute Chancen für Immobilieninvestments die ähnliche Renditen in Aussicht stellen, wie die osteuropäischen Immobilienmärkte vor der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise.

### Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren den Preisanstieg und die teilweisen Übertreibungen in West- und Osteuropa nicht mitgemacht. Insofern besteht in Deutschland kein überzogenes Preisniveau. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass der deutsche Markt laut einer PwC-Studie bei internationalen Immobilieninvestoren die höchste Reputation genießt und als am aussichtsreichsten eingestuft wird.

Im Jahr 2008 zeigte sich laut BulwienGesa im vierten Jahr in Folge ein Anstieg der Mieten und Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt. Mit insgesamt 1,7% stieg der Immobilienindex für Gesamtdeutschland im Jahr 2008 um 0,09% weniger als im Vorjahr. Dabei war bei Gewerbeimmobilien ein Anstieg von 2,5% zu verzeichnen, während die Preise und Mieten für Wohnimmobilien sich um 1,1% erhöhten. Die Finanz- und Wirtschaftskrise schlug sich allerdings in einer geringeren Zahl von Transaktionen nieder. Vor dem Hintergrund des Abschwungs für gewerbliche Märkte prognostizieren die Experten von BulwienGesa für 2009 einen moderaten Rückgang der Mieten und Preise um 1,0 bis 1,5%. Dabei dürften besonders die Büroimmobilienmärkte eine Korrektur aufweisen.

Besondere Chancen eröffnen in Deutschland Wohnimmobilien. Wesentlicher Grund ist die nach wie vor völlig unzureichende Neubautätigkeit, die weit hinter dem Bedarf zurückbleibt. Mit Blick auf den Wohnungsneubau pro 1.000 Einwohner bewegt sich Deutschland am Ende der europäischen Rangfolge. Unverändert liegen die Neubaukosten pro Quadratmeter in Deutschland mit über EUR 1.100 im Durchschnitt massiv über den Preisen für den nachträglichen Erwerb. Dies stellt ebenfalls einen Faktor dar, der deutlichere Preisrückgänge verhindert.

Chancen bietet aktuell insbesondere die Stabilität des deutschen Immobilienmarkts in Verbindung mit den aufgrund der Zinssenkungen zunehmend günstigeren Refinanzierungsbedingungen, zumindest für Adressen, die zur Finanzierung auch Eigenkapital mitbringen.

### Österreich

Auch der österreichische Immobilienmarkt war nicht von der gleichen Übertreibung gekennzeichnet wie viele andere Märkte und zeichnet sich durch Stabilität aus. Durch die Wirtschaftskrise dürften Büro- und Gewerbeimmobilien zyklisch etwas zur Schwäche neigen. Hingegen sind die Aussichten für Wohnimmobilien insbesondere mittelfristig positiv. Auch in Österreich verbilligen die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank die Refinanzierungsbedingungen für Adressen, die auch über Eigenkapital verfügen. Entsprechend eröffnen sich auch hier besondere Chancen.

### Ukraine

Die Ukraine wurde von der Finanzmarktkrise schwer getroffen. Vor dem Hintergrund hoher Auslands- und Fremdwährungsverbindlichkeiten schließen manche Analysten gar einen Staatsbankrott nicht aus. Die Währung Hryvnia kollabierte und wertete über 50% gegenüber dem Euro ab. Das Wechselkursrisiko bleibt weiterhin ein wesentlicher Risikofaktor. Fremdwährungsguthaben wurden zwangsweise konvertiert und Bankguthaben eingefroren. Die Liquiditätsknappheit hat zu einem dramatischen Rückgang der Immobilienpreise von 50% und mehr geführt. Davon sind auch teilweise beste Lagen betroffen. Projektfinanzierungen sind teilweise nicht mehr zu erhalten, insgesamt haben sich die Finanzierungsbedingungen in der Ukraine massiv verschlechtert. Eine weitere Abschwächung der Immobilienpreise in der Ukraine ist durchaus wahrscheinlich.

### Russland

Bis Anfang 2009 war auch die MAGNAT in Russland investiert. Russland konnte sich der globalen Entwicklung nicht entziehen. So trifft der Ölpreiserückgang den russischen Staatshaushalt. In Folge der Krise entwickelte sich Russland wieder zu einem Großteil zurück in eine reine Rohmaterialwirtschaft. Und auch der Rubel gab deutlich gegenüber dem Euro nach. Durch die Finanzkrise kam es auch in Russland zu einer Liquiditätsknappheit. Diese

führte zu einem deutlichen Rückgang der Immobilienpreise, auch in besten Lagen. Zugleich gingen die Mieten deutlich zurück. In Moskau und St. Petersburg bestehen erhebliche Überkapazitäten bei Büroimmobilien und bei High End Residential. Der Leerstand in Moskau bei erstklassigen Immobilien hat sich auf 9 bis 15% erhöht. Auch in Russland haben sich die Finanzierungsbedingungen durch die Finanzkrise temporär erheblich verschlechtert.

### Türkei

In der Türkei haben die hohe Auslandsverschuldung sowie der Rückgang ausländischer Investitionen zu Haushalts- und Währungsproblemen geführt. Entsprechend gab die türkische Lira gegenüber dem Euro klar nach. Allerdings ist das türkische Finanzsystem aufgrund der geringen Verflechtung mit dem internationalen Finanzsektor nur geringfügig von der weltweiten Krise betroffen. Insofern scheint eine schnelle Erholung der türkischen Wirtschaft nach Ende der internationalen Talfahrt möglich. Auf dem türkischen Immobilienmarkt haben sich die Transaktionen verlangsamt. Dennoch rechnet man für die Türkei und hier insbesondere in Istanbul mit jährlich 600.000 neuen Wohnungssuchenden. Die langfristigen Konjunkturaussichten in der Türkei sind gut, das Bevölkerungswachstum füttert die Nachfrage nach Wohnraum und die Lage Istanbul ist geostrategisch ausgezeichnet.

### Polen

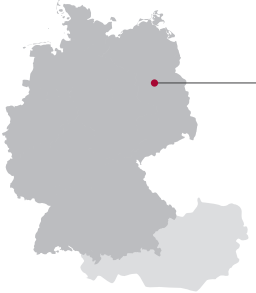


Polen erweist sich in der Finanzmarktkrise von allen CEE-Staaten (CEE = Central and Eastern Europe) als am stabilsten. Es kam zwar zu einem Wachstumseinbruch, aber zu keiner ausgeprägten Rezession wie in anderen Staaten. Auch für das Gesamtjahr 2009 wird allenfalls ein geringer Rückgang des polnischen Bruttoinlandsprodukts erwartet. Der polnische Zloty gab zwischenzeitlich rund 20% zum Euro nach. Auf dem Immobilienmarkt haben die Banken die Kreditvergaberichtlinien verschärft. Vor diesem Hintergrund sind Miet- und Kaufpreise zurückgegangen.

### **Rumänien und Bulgarien**

Beide Länder sind mit am stärksten unter den CEE-Staaten von der Finanzkrise betroffen. Die jeweiligen Staatshaushalte sind klar durch die Wirtschaftskrise betroffen. Hinzu kommt jeweils ein hoher Verschuldungsgrad der privaten Haushalte in Fremdwährungen. Darüber hinaus haben ausländische Finanzinvestoren sowohl in Rumänien als auch in Bulgarien in erheblichem Ausmaß Finanzmittel abgezogen. Die Liquiditätsknappheit hat jeweils zu einem deutlichen Rückgang der Immobilienpreise – selbst in besten Lagen – geführt. In beiden Ländern hat sich der Bestand von unverkauften Wohneinheiten deutlich erhöht. Die Finanzierungsbedingungen haben sich massiv verschlechtert. In beiden Ländern sind aktuell Projektfinanzierungen nicht möglich.

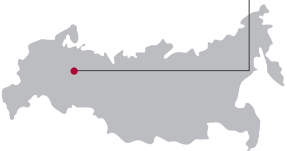


## Fokus auf Ballungszentren in den ausgewählten Wachstumsmärkten

---

Land	Region	Status/Strategie MAGNAT	Externe Experten-Einschätzung
Deutschland/ Österreich 	Ballungs- zentren	Ausbau des bestehenden Portfolios	Aus Investorensicht gibt es einige Gründe, die für Investitionen in den Wohnungsmarkt sprechen. Hervorzuheben sind die gestiegene Sensibilität für Risiken (...) sowie die Aussicht auf Opportunitäten. (DEGI – Market Outlook Deutschland, Frühjahr 2009)
Polen 	Breslau	Fertigstellung des bisher erfolgreichen Investments	Wir alle blicken mit Sorge auf das kommende Jahr, aber Polen wird in einem viel helleren Licht gesehen als andere europäische Länder (Colliers International, 2009 Polen)
Ukraine 	Kiew	Umwidmung der Projekte in Land Banking und/oder vorläufiger Investitionsstopp	Betrachtet man die aktuellen makroökonomischen Voraussagen ist es höchstwahrscheinlich, dass der Immobilienmarkt wie auch die Gesamtwirtschaft kurzfristig vor vielen Herausforderungen stehen. (...) Wenn auch viele Marktteilnehmer eine abwartende Haltung eingenommen haben, so könnte dieses Jahr (2009) sich doch als ein guter Zeitpunkt (...) für Investoren erweisen, die gute Kaufgelegenheiten suchen, wie beispielsweise Immobilieneigentum oder Investitionen in Firmen mit finanziellen Engpässen (distressed assets) zu vernünftigen Preisen. (Colliers International, Real Estate Review 2009, Ukraine)



## Fokus auf Ballungszentren in den ausgewählten Wachstumsmärkten

Land	Region	Status/Strategie MAGNAT	Externe Experten-Einschätzung
Russland 	Moskau	Verkauf des Russlandportfolios angestoßen und teilweise umgesetzt	Russland als Rohstoffmacht leidet doppelt unter der Krise. (...) Um soziale Unruhen zu vermeiden greift der Kreml tief in die Reserven. Für das laufende Jahr (2009) wird mit einer tiefen Rezession gerechnet, eine grundsätzliche Besserung ist derzeit noch nicht absehbar. (Handelsblatt vom 16.07.2009 / Emerging Markets auf dem Weg aus der Krise)
Türkei 	Istanbul	Fortführung des erfolgreichen Investments	Der Istanbuler Immobilienmarkt ist noch immer relativ unerschlossen und hat, sowie sich das globale Geschäftsumfeld verbessert, das Potential, zu einem der attraktivsten Zielorte für Immobilienschließungsgesellschaften, Investoren und Nutzer zu werden. (Jones Lang Lasalle, Istanbul Real Estate Overview 2009)
Bulgarien/ Rumänien 	Sofia/ Bukarest	Developmentprojekte in Land Banking umgewidmet. Verkauf der Grundstücke.	Bukarest: Während der letzten Monate hatte der Markt offensichtlich eine Korrektur nach unten bei den geforderten Mieten zu verzeichnen und eine größere Flexibilität der Vermieter beim Verhandlungsprozess. Insbesondere Eigentümer neu errichteter Gebäude haben ihre geforderten Mieten erheblich gesenkt, um ein gewisses Belegungsniveau zu erreichen. (BNP Paribas Real Estate, Bucharest Property 2008)



*links*  
Jürgen  
Georg Faè (CFO)

*rechts*  
Jan Oliver  
Rüster (CEO)

## Interview

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

**Herr Ruster, die Finanzkrise hat sich in Ihrem Geschäftsjahr 2008/2009 dramatisch verschärft. Die Immobilienwelt hat sich drastisch verändert. Wie beurteilen Sie die Situation auf den osteuropäischen Immobilienmärkten?**

**Jan Oliver Ruster:** Die Krise des Finanzsystems hat insbesondere die Immobilienmärkte der Länder getroffen, die mit Hilfe ausländischer Finanzierungen stark gewachsen sind. Inzwischen sind in vielen Ländern Osteuropas Finanzierungen für Immobilienprojekte nicht mehr oder nur noch zu extrem hohen Zinsen zu bekommen. Zugleich brach im Herbst 2008 schlagartig die Nachfrage nach Immobilien ein. In diesem Szenario haben sich auch Mieten und Immobilienpreise in Osteuropa deutlich reduziert. Die Zeiten sind also deutlich rauer geworden.

**Und wie sieht es am deutschen Immobilienmarkt aus?**

**Jan Oliver Ruster:** Wesentlich stabiler. Die Preise am deutschen Immobilienmarkt sind in den vergangenen Jahren kaum gestiegen und haben jetzt auch nur geringfügig korrigiert. Angesichts der seit Jahren geringen Neubautätigkeit sind vor allem Mietwohnungen mittelfristig aussichtsreich. Auch die Finanzierungsseite funktioniert. So zahlen wir für unser Wohnportfolio Eberswalde-Rostock-Saalfeld, das auf Bankenseite als Vorzeigeobjekt gilt, im internationalen Vergleich sehr niedrige Zinsen. Auch vor dem Hintergrund des durch die Leitzinssenkungen rückläufigen Zinsniveaus erweist sich der deutsche Wohnimmobilienbereich als ausgesprochen aussichtsreich.

**Was sind die Konsequenzen für MAGNAT aus dieser Situation?**

**Jan Oliver Ruster:** Vor dem Hintergrund der Finanzkrise gehen wir in Osteuropa aktuell keine hohen Risiken ein und agieren flexibel. Projekte, die derzeit nicht entwickelt werden können, haben wir in den Bereich „Land Banking“ gelegt. Diese Projekte/Grundstücke sind zur Gänze eigen-

kapitalfinanziert und werden zum geeigneten Zeitpunkt wieder in den Bereich „Development“ überführt oder verkauft. Die MAGNAT ist außerordentlich solide aufgestellt und kann auch dann erfolgreich wirtschaften, wenn sich die Transaktionszeiten verlängern.

**Jürgen Georg Faè:** Operativ und bilanziell sind wir gut gerüstet, auch in schwierigen Zeiten unser Geschäftsmodell umzusetzen. Unsere Eigenkapitalquote liegt per 31. März 2009 bei 62,9%. Zudem verfügen wir über liquide Mittel von EUR 7,6 Mio..

**Wie beurteilen Sie denn die Perspektiven für Osteuropas Immobilienmärkte?**

**Jan Oliver Ruster:** In vielen Ländern Osteuropas dürfte die Situation auf den Immobilienmärkten zunächst angespannt bleiben. Es besteht sogar die Gefahr, dass sich die Krise in dem einen oder anderen Land noch verschärft. Mittel- bis langfristig dürfte der Aufholprozess Osteuropas aber weiter gehen. Denn Immobilien nach westlichen Standards sind in Osteuropa kaum vorhanden. Wenn die Finanzkrise vorbei ist, sollte sowohl bei Büroimmobilien als auch bei Wohnungen der gewaltige Nachholbedarf zum Tragen kommen. Ein sehr interessanter und zukunftssträchtiger Markt ist und bleibt dabei die Türkei und hier insbesondere der Großraum Istanbul.

**Wie hat sich denn Ihr Deutschland-Portfolio entwickelt?**

**Jan Oliver Ruster:** Ausgezeichnet! Das Wohnportfolio, an dem die MAGNAT einen 75-prozentigen Anteil hält, umfasst mittlerweile rund 1.500 Wohnungen und hat eine vermietbare Fläche von rund 85.300 Quadratmetern. Die Anschaffungskosten liegen nur bei rund EUR 420 je Quadratmeter. Aufgrund der überdurchschnittlichen Mietrendite von 9,6% und dem Abbau von Leerständen – wir haben den Leerstand bereits von 19,3% auf 15,7% gesenkt – besteht erhebliches Wertsteigerungspotential. In unserem Gewerbeportfolio – auch hier halten wir einen Anteil von 75% – liegt der Vermietungsstand bei 97%. Die Mietrendite beträgt 9,2% und die Anschaffungskosten liegen bei rd. EUR 1.150 je

Quadratmeter. Bei einem Verkauf unseres Deutschland-Portfolios würden wir einen nennenswerten Gewinn erzielen.

**Zur MAGNAT-Aktie: Warum haben Sie das Kapital im Verhältnis 10:1 herabgesetzt?**

**Jan Oliver Rüster:** Durch die ordentliche Kapitalherabsetzung sind wir kein Penny-Stock mehr. Folglich können jetzt auch institutionelle Investoren wieder in unsere Aktie investieren, die aufgrund ihrer Anlagerichtlinien nicht in Penny-Stocks anlegen dürfen. Auch dass der psychologische Malus eines Penny-Stocks wegfällt, macht unsere Aktie attraktiver. Vor allem stehen der MAGNAT durch die Kapitalherabsetzung im herausfordernden Marktumfeld alle Finanzierungsalternativen offen, nicht zuletzt auch durch die Verbesserung unserer Bilanzstruktur. Insgesamt haben wir mit der Kapitalherabsetzung unser Unternehmen gestärkt und die Interessen unserer Aktionäre gewahrt.

**Jürgen Georg Faè:** Die sehr breite Zustimmung unserer Aktionäre zu dieser Maßnahme freut uns besonders. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 23. Februar 2009 hat die vorgeschlagene Kapitalherabsetzung mit über 99% der Stimmen verabschiedet. Umgesetzt wurde die Maßnahme dann nach Abschluss des Geschäftsjahres 2008/2009 vom 29. auf den 30. April 2009.

**Ihr Eigenkapital blieb durch die Kapitalherabsetzung unverändert?**

**Jürgen Georg Faè:** Ja, genau. Die Veränderungen haben lediglich innerhalb des Eigenkapitals der Gesellschaft stattgefunden, dessen Gesamtvolumen gleich geblieben ist.

**Seit dem Halbjahresbericht verwenden Sie eine veränderte Definition des Net Asset Value (NAV). Was sind die Gründe dafür?**

**Jürgen Georg Faè:** Wir legen sehr großen Wert auf eine möglichst hohe Transparenz gegenüber unseren Investoren. Daher nennen wir den international gebräuchlichen Net Asset Value (NAV), den Nettoinventarwert, unserer

Aktie. Um die Transparenz zu erhöhen, entsprechen wir bei der Berechnung des NAV inzwischen vollständig den EPRA-Vorgaben.

**Warum sind diese EPRA-Vorgaben wichtig?**

**Jürgen Georg Faè:** EPRA (European Public Real Estate Association) ist die Organisation von Europas börsennotierten Immobiliengesellschaften. Die EPRA-Vorgaben sind ein anerkannter Standard, der Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen schafft und damit die Transparenz erhöht. Vor diesem Hintergrund freuen wir uns, dass wir unseren Investoren eine NAV-Berechnung nach den EPRA-Vorgaben zur Verfügung stellen können. Wie wir den NAV berechnen, zeigen wir übrigens allen Interessierten auf unserer Website sowie im Lagebericht dieses Geschäftsberichtes in einer Tabelle im Detail auf. Alles in allem berechnen wir den NAV konservativ.

**Warum haben Sie und andere Insider in den vergangenen Monaten rd. 11% der MAGNAT-Aktien gekauft?**

**Jan Oliver Rüster:** Die MAGNAT-Aktie ist ein niedrig bewertetes und darüber hinaus aussichtsreiches Investment. Wir sind auch in der Finanzkrise solide aufgestellt und haben unsere Hausaufgaben gemacht. Wir glauben an den langfristigen und nachhaltigen Erfolg der MAGNAT und werden alles daran setzen, mit operativen Erfolgen zu überzeugen.

**Vielen Dank für das Gespräch!**







# Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2008 bis 31. März 2009

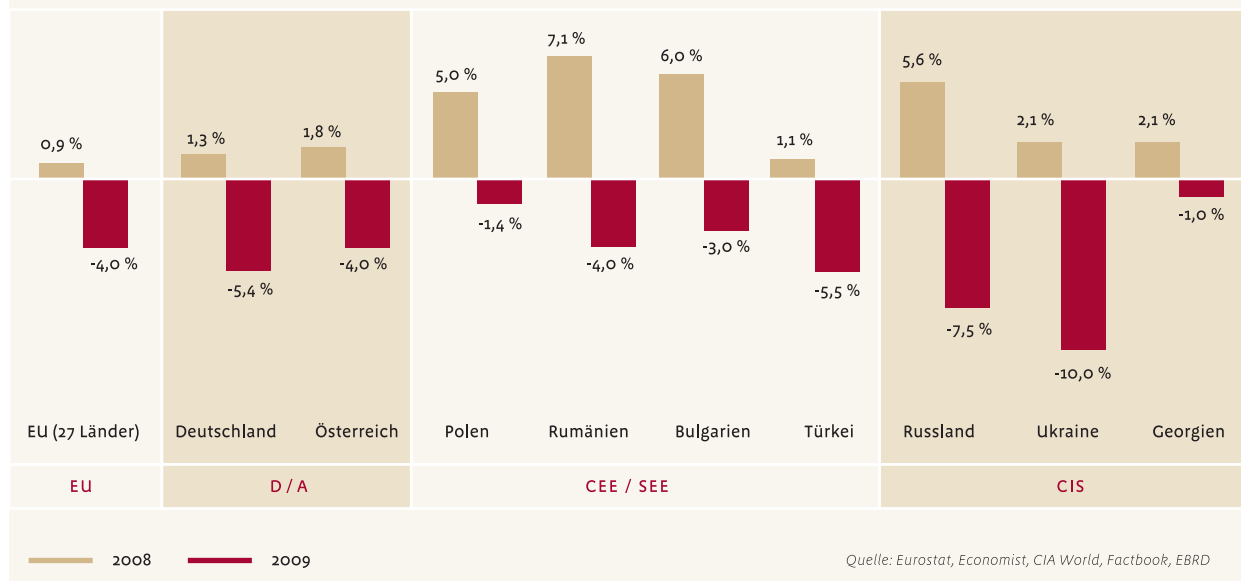
## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008/2009 der MAGNAT kam es vor allem in der zweiten Geschäftsjahreshälfte zu einer weiteren Verschärfung der wirtschaftlichen Situation im Vergleich zum Geschäftsjahr 2007/2008. Was 2007 als Kreditklemme begann, hat sich im Jahr 2008 zu einer globalen Wirtschaftskrise entwickelt und entfaltete sich ab September 2008 vor allem in den Ländern in CEE/SEE und CIS zu einer sprichwörtlichen „Vollbremsung“ in der

wirtschaftlichen Entwicklung. Während die positiven Gesamtjahreszahlen des realen Wirtschaftswachstums für 2008 das Bild noch beschönigen, wird durch die Gegenüberstellung mit den Wachstumserwartungen für 2009 die Geschwindigkeit und Magnitude der einsetzenden Wirtschaftskrise veranschaulicht.

Trotz spektakulärer Rettungsaktionen, deren zukünftiger Erfolg sich erst noch beweisen muss, haben Unternehmensinsolvenzen zwischenzeitlich weiter zugenommen, die Arbeitslosigkeit stieg an, die Exporte brachen massiv

### Reales Wirtschaftswachstum 2008 und 2009

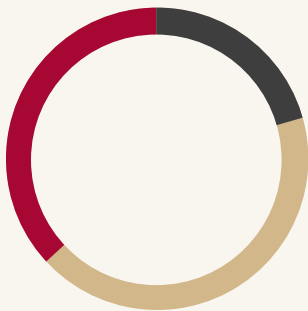


ein und befinden sich inzwischen auf Rekordtiefstständen. Die Notenbanken starteten weltweit konzertierte Aktionen, um diesen Auswirkungen entgegenzusteuern. Während die amerikanische Zentralbank FED den nominellen Zinssatz beinahe auf Null setzte, senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzinssatz auf 1%. Die anfangs kategorisch ausgeschlossene „Nullzinspolitik“ wurde inzwischen als weitere Maßnahme diskutiert, kreative Stützungsmaßnahmen analog zu den Auktionen der FED wurden seitens der EZB bereits angestossen. Dies alles hat jedoch nicht zu einer wesentlichen Lockerung der Kredit-

vergabepraktiken der Bankinstitute geführt, im Gegenteil, die Vergaberichtlinien für Finanzierungen wurden weiter verschärft.

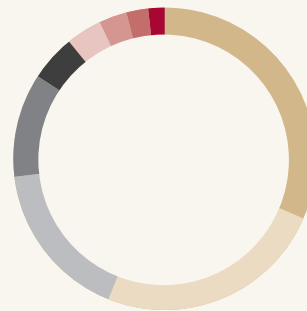
Um ein differenziertes Bild über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu zeigen, wird in weiterer Folge auf die einzelnen Regionen bzw. Portfolioländer der MAGNAT eingegangen. Die Verteilung des investierten Eigenkapitals nach Regionen und nach Ländern zeigt die entsprechende Bedeutung der Länder im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

Verteilung investiertes Eigenkapital nach Regionen (in %) \_\_\_\_\_



42 % CEE / SEE  
37 % CIS  
21 % D / A

Verteilung investiertes Eigenkapital nach Ländern (in %) \_\_\_\_\_



32 % UA  
24 % TR  
17 % D  
11 % ROM  
5 % PL  
4 % AT  
3 % RUS  
2 % GEO  
2 % BG

### Deutschland / Österreich (D/A)

Die **deutsche Wirtschaft (D)** rutschte durch den Rückgang des weltweiten Außenhandels in eine Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt fiel im vierten Quartal 2008 um 2,1% (Aberdeen, Market Outlook Deutschland, 2009). Dies war der größte Einbruch gegenüber einem Vorquartal seit der Wiedervereinigung. Bezogen auf das gesamte Jahr 2008 stieg das BIP real um 1,0%, dem niedrigsten Zuwachs seit 2005. Im Jahr 2007 wurde mit 2,5% ein deutlich stärkeres Wachstum erzielt. Für das Jahr 2009 wird in Deutschland inzwischen mit einer Schrumpfung des Bruttoinlandsproduktes um -5,4% gerechnet. Aufgrund der Unsicherheiten kommt es damit verbunden zu einer teilweisen Verweigerung von Prognosen für 2010.

Von diesen grundsätzlichen Entwicklungen unbenommen, kam es in den Monaten März bis April 2009 zu einer Aufklärung von wichtigen Frühindikatoren (z. B. ifo-Geschäftsklimaindex, Entwicklung der Lagerbestände). Dies sorgte für vorsichtigen Optimismus, der weiter gestützt wird durch optimistische Aussagen von führenden Volkswirten und Politikern in den USA. Dennoch ist aus Sicht der MAGNAT die Börsenentwicklung in den Monaten April und Mai 2009 mehr geprägt durch den Aspekt Hoffnung als durch Fundamentaldaten.

Das Transaktionsvolumen 2008 in gewerblich genutzte Immobilien in Deutschland ist gegenüber den beiden vorangegangenen Ausnahmejahren deutlich zurückgegangen. Mit einem Gesamtvolumen von knapp EUR 20 Mrd. schrumpfte der Markt auf das Niveau von 2005. Im ersten Quartal 2009 wurden deutschlandweit EUR 1,75 Mrd. in gewerbliche Immobilien investiert. Dies entspricht weniger als 10% der gesamten Jahresleistung 2008 und bedeutet einen Rückgang von 78% gegenüber dem ersten Quartal 2008. Es wird damit gerechnet, daß das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2009 das niedrigste der letzten sechs Jahre sein wird. Das erste Quartal 2009 wurde von Marktteilnehmern, insbesondere von denen mit ausreichender Eigenkapitalausstattung, aber auch genutzt, um sich neu zu positionieren und die Investmentstrategie den Gegebenheiten anzupassen.

Der Markt für Portfoliotransaktionen im Wohnungsbereich hat sich ebenfalls deutlich eingetrübt. Im ersten Quartal 2009 beliefen sich 11% der Transaktionen auf Portfoliotransaktionen. Im Gesamtjahr 2008 waren es immerhin noch gut 40%. Die durchschnittliche Größe ist dabei von EUR 195 Mio. 2007 über EUR 90 Mio. 2008 auf nun EUR 17 Mio. im ersten Quartal 2009 gesunken. Einhergehend mit dieser Tendenz war zu beobachten, dass der hohe Anteil ausländischer Investoren am gesamten Investitionsvolumen stark abnahm.

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

**Polen (PL)** hat sich im Jahr 2008 überraschend resistent gegenüber der internationalen Wirtschaftskrise gezeigt, so wuchs das BIP im Jahresvergleich um rd. 5%, die Exportquote stieg auf 7,8% und die Industrieproduktion wuchs auf 5,6% (Colliers International, 2009 Poland). Die Erwartungen über die wirtschaftliche Situation in Polen haben sich allerdings in den letzten Monaten wesentlich verändert. Inzwischen prognostiziert die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) für Polen im Jahr 2009 eine Stagnation des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 0,0%, andere Beobachter gehen von einer noch tieferen Rezession aus. Damit spiegelt Polen im Wesentlichen den Wirtschaftsabschwung seiner wichtigsten Handelspartner wider. Die wesentlichen Treiber für diese Entwicklung sind die außerordentlich schwache Exportnachfrage aus Westeuropa, die Abwertung des Zloty und die damit verbundene Vertrauenskrise von Unternehmen und Konsumenten, die weitere Verschärfung der Kreditverknappung sowie die hohen Rückzahlungsverpflichtungen bzw. Refinanzierungserfordernisse der kurzfristigen Staatsschulden der polnischen Regierung in den kommenden Monaten. Im Vergleich mit anderen Märkten der CEE Region wird jedoch in Polen aufgrund der Fundamentaldaten mit einer schnelleren Erholung gerechnet, sollte das Wachstum nach Westeuropa zurückkehren. Der in der Vergangenheit aufgrund von Spekulationen sehr starke Zloty hat in den letzten Monaten aufgrund der panikartigen Situation im Währungsbereich in CEE stark an Wert verloren und befindet sich nach Einschätzungen von Analysten auf einem sehr tiefen Niveau, so

dass nicht mehr von einem weiteren Währungsverfall auszugehen ist. Im Falle einer Erholung der Wirtschaft wird daher wieder mit einer langsamen Aufwertung des Zloty gegen den Euro gerechnet.

Im Bereich der Wohnimmobilien wird es 2008 und 2009, laut einer Studie von CB Richard Ellis, zu einer hohen Anzahl an Fertigstellungen kommen. Damit wird sich der hohe Nachfragedruck auflösen und der Markt für Wohnimmobilien von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt drehen. Die moderate Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2008 dokumentiert diese Entwicklung.

**Rumänien (ROM)** blickt auf ein Rekordjahr in Bezug auf das Wirtschaftswachstum zurück, allerdings nur bis zum dritten Quartal 2008. So wurde bis September 2008 ein BIP Wachstum von 9,3% erwirtschaftet, ein Rekordwert für Rumänien. Negativ beeinflusst durch die weltweite Krise reduzierte sich das BIP dann bis zum Jahresende 2008 auf 8,0%. Auch die Inflationsrate reduzierte sich auf 6,3% kommend von 6,6% im Jahr 2007 (CB Richard Ellis, Romania Economic Situation 2008). Für das Jahr 2009 wird in Rumänien in der Zwischenzeit mit einem Schrumpfen der Wirtschaftsleistung um 4,0% gerechnet. Da Rumänien im Vergleich zu anderen CEE / SEE Ländern über schwächere Fundamentaldaten verfügt, wird mit einer langsameren Erholung der wirtschaftlichen Situation gerechnet. Der rumänische Leu ist in diesem Zusammenhang in den letzten Monaten stark unter Druck geraten. Bei einer weiter anhaltenden Verschlechterung der generellen Situation ist mit einer weiteren Abwertung zum Euro zu rechnen. Aufgrund der Finanz- und Kreditkrise ist in den vergangenen Monaten zu beobachten, dass zahlreiche internationale Developer ihre geplanten Projekte auf Hold setzen bzw. den Baustart verschieben und in einzelnen Fällen gar die Projekte stoppen.

Gesunkene Grundstückspreise sind die Folge dieser Entwicklungen. Preiserminderungen von rd. 20% je nach Lage und Attraktivität des Grundstücks waren in den letzten Monaten zu beobachten. Die bis 2008 positive Entwicklung im Hochbau wurde von allen Bereichen – Bürogebäude, Geschäftszentren, Wohnanlagen und In-

dustriebauten - getragen. Besonders stark expandiert weiterhin der Einzelhandel mit zahlreichen neuen Hyper-, Super- und Discount-Märkten. Außerdem sind für die nächsten Jahre - trotz der durch die Finanzkrise erschwerten Vergabe von Krediten - landesweit über 100 Shopping Center in Planung.

Für das seit dem EU-Beitritt im Jahr 2007, gemessen am BIP pro Kopf ärmste Mitgliedsland der Union **Bulgarien (BG)**, war das Jahr 2008 zweigeteilt. Bis September 2008 wuchs das BIP um 7,0%. Allerdings reduzierte sich das BIP in Folge der Krise im dritten Quartal 2008 auf 6,8% (Colliers International, Market Overview Bulgaria, First Half 2009). Im vierten Quartal 2008 schrumpfte das Wachstum im Jahresvergleich erneut auf 3,6%. Zum Vergleich sei hier angemerkt, dass das durchschnittliche Wirtschaftswachstum in den Jahren 2004 bis 2006 jeweils 6,4% betrug. Für 2009 wird mit einem Rückgang der Wirtschaft um -4,0% gerechnet. Die Arbeitslosigkeit im vergangenen Jahr 2008 fiel auf etwa 5,6%, im Jahr 2007 waren es noch 6,9% und im Jahr 2000 gar noch 18,2%. Wesentlich für die Entwicklung der bulgarischen Währung Lev werden die Verhandlungen mit dem International Monetary Funds (IMF) über die Beibehaltung des „Währungs-Boards“ sein. Je nach Ausgang der Verhandlungen kann hier ein zusätzliches Währungsrisiko entstehen.

Hauptgründe für die Verlangsamung der Wirtschaft waren einerseits der dramatische Rückgang von ausländischen Investitionen und der, durch die Kreditklemme verursachte, erschwerte Zugang zu Finanzierungen. Direkte Auslandsinvestitionen in Bulgarien schmolzen im Jahr 2008 um 16,7% auf € 5,4 Mrd.. Im Vergleich dazu betragen ausländische Investitionen 2007 rd. EUR 6,5 Mrd. und EUR 6,0 Mrd. im Jahre 2006.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien zeigt einen merklichen Rückgang im letzten Quartal 2008. Dies ist hauptsächlich auf die strengen Beschränkungen und hohen Kosten von Fremdfinanzierungen zurückzuführen. Im Jahresvergleich (11/2007 bis 11/2008) verminderte sich das Hypothekenvolumen um 80%, bzw. EUR 82 Mio., während die durchschnittlichen Zinsen um 100 bis 200 Basis-



punkte anstiegen. Im selben Zeitraum wurde die von den Banken geforderte Eigenkapitalquote von 10 - 20 % auf 30 - 50 % angehoben. War es vor 1 bis 2 Jahren durchaus noch üblich Wohnungen vom Plan weg zu kaufen, geht der Trend eher zu einem Vertragsabschluss bei späteren Ausbaustufen, um das Risiko zu mindern.

Wie auch andere Länder befindet sich die **Türkei (TR)** seit Ende 2008 in einer Rezession. Im Jahr 2009 wird mit einem Schrumpfen der Wirtschaftsleistung von -5,5 % gerechnet. Verantwortlich dafür zeichnen die starke Exportabhängigkeit der Türkei, die Verknappungen der Kreditvergaben und der Druck auf die türkische Lira im Vergleich zum Euro. Die von den Unternehmen notwendigen Bilanzsanierungen und Refinanzierungsmaßnahmen angesichts der Wirtschaftskrise finden ihren Niederschlag im allgemein verschlechterten Geschäftsklima und Wirtschaftsvertrauen. Der vorsichtige Ausblick von Analysten in Richtung Belebung der Wirtschaft der Türkei im Jahr 2010 ist deshalb nachvollziehbar. Fest steht auch, dass die Gesundung der türkischen Wirtschaft wesentlich von einer Exportbelebung abhängig ist.

Die türkische Lira hat in den letzten Monaten starke Volatilitäten durchgemacht. Die Hauptprobleme der türkischen Währung liegen zum Einen in der Höhe der Zahlungsverpflichtungen 2009, welche die Währungsreserven übersteigen. Zum Anderen in den hohen Abflüssen spekulativ veranlagter Gelder in den letzten Monaten. Auch entsprach die Stärke der türkischen Lira in den letzten Jahren nicht den typischen historischen Entwicklungen mit hohen Volatilitäten. Mit einer Erstarkung gegenüber dem Euro wird aus diesen Gründen kurzfristig nicht gerechnet. Die weitere Entwicklung der Lira wird zudem von der Ausgestaltung der notwendigen Kooperation mit dem IMF abhängen.

Der türkische Immobilienmarkt wurde wie andere europäische Märkte durch die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise in Mitleidenschaft gezogen. Insbesondere das Segment Wohnimmobilien im Großraum Istanbul zeigte Krisensymptome. Ein Verfall der Hauspreise, der im dritten Quartal 2008 erstmalig feststellbar war, setzte

sich auch im ersten Quartal 2009 fort. Preisreduktionen bis zu 40 % waren in suburbanen Regionen zu verzeichnen. Auch in Bestlagen Istanbuls waren Reduktionen der Immobilienpreise von bis zu 15 % messbar (Colliers International, Real Estate Market Turkey, First Half 2009). Dennoch bleibt die Türkei – und da sind sich die wesentlichen Marktexperten einig – weiterhin ein hochinteressanter Immobilienmarkt. Jones Lang LaSalle schreibt in der Studie „on.point“ vom Februar 2009: „Entwickler können für die nächsten 20 Jahre Wohnungen errichten und werden dafür immer Nachfrage erwarten können.“ In der Türkei und hier insbesondere in Istanbul wird mit jährlich 600.000 neuen Wohnungssuchenden gerechnet. Die langfristigen Konjunkturaussichten in der Türkei sind gut, das Bevölkerungswachstum stärkt die Nachfrage nach Wohnraum und die Lage Istanbuls ist geostrategisch ausgezeichnet. Jones Lang LaSalle: „(...) Istanbuls Immobilienmarkt hat das Potential sich zu Europas interessantesten Markt für Immobilienentwickler und Immobilieninvestoren zu entwickeln“ (on.point; Istanbul Real Estate Overview, February 2009).

#### **Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS)**

Russland startete nach einem Wirtschaftswachstum von 8,1 % im Jahr 2007, vielversprechend in das Jahr 2008. Ab Mitte des Jahres 2008 wurde aber auch Russland von der internationalen Finanzkrise stark getroffen. Der Börsenhandel wurde zeitweise für mehrere Tage komplett ausgesetzt. Von August bis September 2008 wurden USD 33 Mrd. an Finanzmitteln aus Russland abgezogen. Zur Bewältigung der Krise stellte die Russische Regierung im Oktober rd. USD 86 Mrd. zur Verfügung. Der IMF reduzierte inzwischen die Prognosen für das Wirtschaftswachstum. Im Jahr 2008 wuchs die russische Wirtschaft nur noch um 5,6 %, für 2009 wird mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um -7,5 % gerechnet. Der Lichtblick für Russland besteht in der fundamentalen Stärke der Volkswirtschaft. Russland verfügt mit über USD 325 Mrd. über die dritthöchsten Währungsreserven der Welt. Zusätzlich garantiert das Einkommen aus dem Ölgeschäft einen kontinuierlichen Zufluß an Devisen, wenn auch inzwischen auf einem niedrigeren Niveau. Sollte der Ölpreis

konstant über USD 44 pro Barrel bleiben, würde das weiter zur Stabilisierung des Rubels beitragen. Zusätzlich scheint das von der Regierung verabschiedete Wirtschaftspaket bis dato erfolgreich auf die Wirtschaft zu wirken.

In 2007 wuchsen in Russland die Preise für Wohnimmobilien um rd. 16,4%. Das erste Halbjahr 2008 verzeichnete - begründet in der Finanzkrise - eine deutliche Verlangsamung der Preissteigerungen. So wurde im Juni 2008 eine Preissteigerungsrate von „nur“ 7,5% festgestellt.

Der Markt für Bauland zeigt ähnliche Tendenzen wie die Bereiche Wohn- und Gewerbeimmobilien. King Sturge rechnet mit einem Preisverfall für Bauland in und um Moskau von rd. 20% im Jahr 2008, da mögliche Entwickler auf Grund schlechter Finanzierungsmöglichkeiten Projekte nicht umsetzen können.

Die globale Wirtschaftskrise traf die **Ukraine (UA)** am drastischsten im vierten Quartal 2008. Schrumpfte die Industrieproduktion im Oktober noch um 7,6%, erreichte diese im November 2008 bereits einen Rückgang um 15%. Infolgedessen verzeichnete das Wirtschaftswachstum im Jahresvergleich im Dezember 2008 nur mehr eine Steigerung von 2,1%, im August lag der Wert noch bei 7,1%. Für das Gesamtjahr 2009 wird mit einem Schrumpfen der Wirtschaft um rd. -10% gerechnet.

Die ukrainische Wirtschaft leidet einerseits unter den negativen Auswirkungen externer Faktoren, wie der globalen Finanzkrise, einer rückläufigen globalen Nachfrage und insbesondere sinkenden Rohstoffpreisen. Andererseits steht die Ukraine auch hausgemachten Problemen gegenüber. Die Zentralbank des Landes musste den Bankensektor durch diverse administrative Maßnahmen vor einem Run auf die Banken schützen. Der Hauptzweck dieser Maßnahmen war die Stabilisierung des Marktes, doch könnten die Auswirkungen auf die ukrainische Wirtschaft langfristig negativ sein, schätzen Analysten. Deshalb werde die vom IWF neben der finanziellen Hilfe gewährte technische Unterstützung mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Abschwächung dieser Erstmaßnahmen bewirken und zur Durchführung struktureller Reformen beitragen, von denen sowohl

der Finanzsektor als auch die Gesamtwirtschaft profitieren sollten.

Gemessen am Gesamtbestand und im Vergleich mit anderen Metropolen in Mittel- und Osteuropa ist der Officemarkt in Kiew nach wie vor das Segment mit dem größten Potential am ukrainischen Gewerbeimmobilienmarkt. Bis zum Anfang des vierten Quartals 2008 war der Officemarkt in Kiew über die letzten Jahre vor allem gekennzeichnet durch relativ hohes Bauvolumen, steigende Mieten und marginale Leerstandsdaten, welche sich relativ konstant um ca. 2% hielten. Hauptfaktor hinter der rasanten Entwicklung war das stetige Wirtschaftswachstum der vergangenen Jahre und die zunehmende Internationalisierung am Entwickler- und Investorenmarkt. Das Einsetzen der weltweiten Finanzkrise und der damit einhergehenden Kreditverknappung, die faktisch zu einem Stillstand bei der Vergabe von Krediten für Immobilienentwickler geführt hat, hat auch den Büromarktsektor der ukrainischen Hauptstadt stark getroffen. Eine Vielzahl von angefangenen, im Bau befindlichen Projekten wurde gestoppt oder zumindest vorerst auf Eis gelegt.

Die Gesamtfläche von Büroobjekten in Kiew lag Ende 2008 bei ungefähr 950.000 m<sup>2</sup>. Der Vergleich mit anderen zentral- und osteuropäischen Metropolen wie Prag, Budapest und Warschau, wo der Bestand an Büroflächen das 3-4-fache beträgt, zeigt das trotz allem vorhandene Potential Kiews. Der Blick auf die Qualitätsstandards von Büroobjekten zeigt, dass der Anteil an Class-A Gebäuden weiterhin relativ gering ist. Den größten Anteil der Gesamtfläche stellen weiterhin Projekte der Kategorie B dar. Wobei hier anzumerken ist, dass Class A Gebäude in Kiew nicht unbedingt Class A Qualitätsstandards in Westeuropa bzw. den bereits besser entwickelten Märkten in der CEE-Region, wie etwa Polen, Ungarn, Tschechien usw., entsprechen. Der Trend im Jahr 2008 ging allerdings zur Errichtung von Flächen mit besserer Qualität und höherer Effizienz.

Im Jahr 2008 war die Nachfrage gekennzeichnet einerseits durch Markteintritte internationaler und nationaler Firmen sowie durch den Wunsch nach modernen Flächen. Vor allem ukrainische Firmen zogen von Altbaubüros

aus um in moderne, verkehrstechnisch gut angebundene und attraktivere Gebäude umzusiedeln. Ein weiterer Grund war auch die Expansion bestehender Unternehmen. Bedingt durch den realwirtschaftlichen Abschwung im Jahr 2009 werden viele Firmen gezwungen sein, Standorte zu verkleinern oder im schlimmsten Fall gar aufzugeben. Dieser Umstand führt zu einem Ansteigen der Leerstände, welche laut Marktexperten zu Leerstandsdaten von bis zu 10 – 15% bis Ende des Jahres 2009 führen kann. Besonders betroffen sind vor allem Bestandsobjekte niedrigerer Kategorien (B und C Class) sowie Altbauten aus der Sowjet-Zeit, welche in den Anfangsjahren des Immobilienbooms oftmals von Wohn- zu Büroimmobilien adaptiert wurden.

Die dadurch entstandene Leerstandsrate und der Einbruch auf der Nachfrageseite wirkten sich dementsprechend negativ auf das Mietpreisniveau aus. Hinzu kommt, dass viele Mieter mit ihren Vermietern eine Reduktion der Mieten verhandeln. In Einzelfällen werden Mietreduktionen von bis zu 40%, vor allem bei sehr teuer vermieteten Gebäuden, kolportiert.

Rechnet man mit der Erholung der Wirtschaft und der Beruhigung der angespannten politischen Lage im Land im Laufe des Jahres 2010, wird es gegen Ende 2010, spätestens 2011, durch die sehr geringe Neubautätigkeit, wieder zu einer Verknappung der verfügbaren Büroflächen kommen. Dies führt in Folge wieder zu einem Sinken der Leerstandsdaten und einem Anstieg der Mietpreise. Ob das hohe Preisniveau von 2008 wieder erreicht wird, ist aus heutiger Sicht nicht mit Sicherheit zu sagen.

**Georgien (GEO)** kann nach der militärischen Intervention durch russische Streitkräfte an das Wachstum der letzten Jahre nicht anschließen. Wuchs Georgien in 2007 mit rd. 9,4%, so rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Rückgang der Wirtschaft in 2009 um -1,0%. Die Hauptstadt Tiflis ist davon ausgenommen und durch enormen Nachholbedarf sowohl im Bereich von Wohnimmobilien als auch im Bereich der Gewerbeimmobilien gekennzeichnet. So hat Tiflis nur drei Klasse A Gewerbeimmobilien und verfügt kaum über Wohnimmobilien westlichen Standards. Lediglich in den besseren Lagen wie in

Vake, Vera und Mtatsminda existieren Mittelklasse-Immobilien. Einkommenswachstum und ein leichter Zugang zu Finanzierungen haben die Nachfrage nach Immobilien mit westlichem Standard zunehmen lassen. Die weitere ökonomische und politische Entwicklung ist derzeit nur schwer prognostizierbar.

## 2. Geschäftstätigkeit

### Strategie

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

Dabei fokussiert sich MAGNAT auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: Auf Sondersituationen, auf unterbewertete Märkte im Rahmen antizyklischer Investments sowie auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum. Dabei erzielt MAGNAT laufend Mieterträge durch Wohn- und Gewerbeportfolien in Deutschland, ergänzt um ein Investment in Österreich. In Zentral-, Ost- und Südosteuropa ist MAGNAT im Rahmen von Entwicklungsaktivitäten in Polen, Rumänien, Bulgarien und der Türkei sowie in der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten in der Ukraine und Georgien investiert. Zentraler Bestandteil der MAGNAT-Strategie stellt die Diversifizierung des Risikos durch einen ausgewogenen Asset-Mix dar. Die Streuung des Risikos erfolgt dabei in dreifacher Hinsicht:

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

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

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

### **Anpassungen der Strategie aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen**

Im Mittelpunkt der Strategie steht, Wertsteigerungspotentiale zu heben. Die Gesellschaft strebt bei den Immobilienentwicklungsprojekten, aber auch beim Immobilienhandel an, die Immobilien möglichst nach kurzer bis mittlerer Haltezeit wieder zu veräußern. Insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Finanzmarktkrise scheint es derzeit Wert schaffend, Investments auch länger zu halten und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt weiter zu entwickeln. Als richtige Strategie in der anhaltenden weltweiten Wirtschaftskrise erweist es sich, das Risiko in Osteuropa zu reduzieren. So wurde im Geschäftsjahr 2008/2009 der strategische Verkauf des russischen Investments Sadko abgeschlossen und damit das Risiko in der Region CIS reduziert. Weitere Entwicklungsprojekte in Osteuropa wurden, sofern möglich, dem Segment Land Banking zugeordnet.

Die Anpassungen der Strategie der MAGNAT lassen sich wie folgt zusammenfassen:

\_ Sicherung der Liquidität der Gesellschaft als oberste Priorität

\_ Intensivierung der Verwertungsbemühungen als wichtiger Baustein zur Sicherung der Ertragskraft

\_ Ausbalancierung der Portfoliogewichtung zwischen den Regionen D/A und CEE/SEE/CIS zur Milderung starker zyklischer Schwankungen auf den Immobilienmärkten

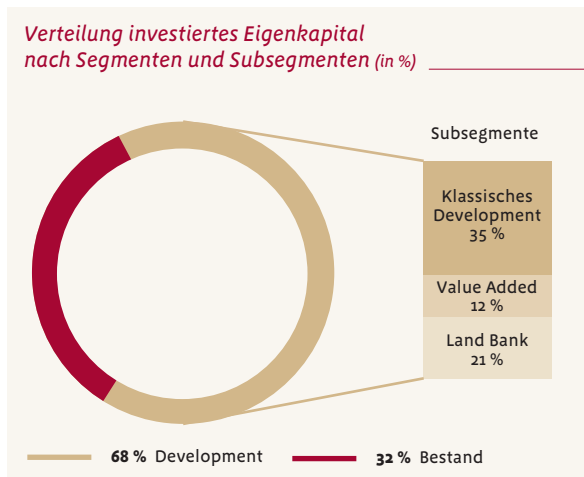
- > Weiterverfolgung der Reduktion der Risikopositionen in CEE/SEE/CIS
- > Wertsicherung des Portfolios durch Reklassifizierungen in Land Banking
- > Evaluierung potentieller, zukünftiger Investments in Deutschland und Österreich aufgrund attraktiver Ankaufsrenditen und geringerer Risikoerwartung

\_ Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Wertschöpfungstiefe im Rahmen von Kostenoptimierungsbestrebungen

### **Geschäftstätigkeit**

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum lag in der Entwicklung der Immobilieninvestments und die Vorbereitung möglicher Exitszenarien. Mit dem Forward Sale des Investments „Peremogí 67“ ist es nach kurzer Haltedauer gelungen, einen Verkauf zu realisieren. Durch die Verschärfung der Krise ab September/Oktober 2008 lag ein weiterer Fokus der Geschäftstätigkeit in der Werterhaltung des Portfolios. Dies wurde durch Reklassifizierungen im Geschäftsbereich Development erreicht. Im März 2009 wurde das Investment Sadko in Russland an den Projektpartner verkauft. Damit ist es gelungen, das Engagement im schwierigen russischen Markt zu reduzieren.

Die operativen Geschäftsbereiche der MAGNAT werden unterteilt in die Segmente Bestand und Development. Der Geschäftsbereich Development wird weiter unterteilt in die Sub-Segmente Land Bank, Value Added und klassisches Development. Rd. 32% des investierten Eigenkapitals sind im Segment Bestand gebunden, die restlichen 68% im Segment Development.



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

Projekt	Region	Land	Segment	Nutzung	Anteil MAGNAT	Eigenkapitalausstattung (in TEUR/%)	Start
YKB	CEE/SEE	TR	Bestand	Office/Resid.	33,3 %	20.718	24,4 % 07/07
Peremogi	CIS	UA	Development	Office	45,0 %	17.398	20,5 % 07/07
Wohnportfolio	D/A	D	Value Added	Residential	75,0 %	7.668	9,0 % 04/07
Vacaresti	CEE/SEE	ROM	Land Bank	Land Bank	75,0 %	6.431	7,6 % 06/07
Nasze Katy	CEE/SEE	PL	Development	Residential	50,0 %	4.251	5,0 % 11/06
Squadra	D/A	D	Bestand	Office/Resid.	15,9 %	4.000	4,7 % 08/07
Koncha Zaspá	CIS	UA	Land Bank	Land Bank	75,0 %	3.693	4,3 % 04/07
Schwarzenberg	D/A	AT	Development	Hotel	18,8 %	3.094	3,6 % 07/07
Mogosoia	CEE/SEE	ROM	Land Bank	Land Bank	75,0 %	2.962	3,5 % 12/06
Gewerbepportfolio	D/A	D	Value Added	Office	75,0 %	2.859	3,4 % 11/06
Chmelnitzky	CIS	UA	Development	Retail	33,3 %	2.695	3,2 % 12/06
Alexander	CIS	UA	Land Bank	Land Bank	75,0 %	2.553	3,0 % 12/06
Russian Land	CIS	RUS	Bestand	Land Bank	40,3 %	2.562	3,0 % 09/07
Digomi	CIS	GEO	Land Bank	Land Bank	56,3 %	1.481	1,7 % 08/07
Pancharevo	CEE/SEE	BG	Development	Land Bank	75,0 %	1.452	1,7 % 06/07
Vitaly	CIS	UA	Land Bank	Residential	25,0 %	714	0,8 % 12/06
Vake 28	CIS	GEO	Development	Residential	37,5 %	487	0,6 % 03/08
<b>Total</b>						<b>85.016</b>	<b>100,0 %</b>

## Geschäftsbereich Bestand

Das Bestandsportfolio der MAGNAT definiert sich unter anderem durch eine Strategie der mittelfristigen Behaltee-dauer, einem nicht mehrheitlichen Anteilsbesitz und einer nicht beherrschenden Einflussnahme auf das Gesamt-investment.

## Überblick Projekte im Geschäftsbereich Bestand nach Regionen

Deutschland/ Österreich	CEE/SEE	CIS
Squadra/ Deutschland	YKB Portfolio/ Türkei	Russian Land/ Russland

## Geschäftsbereich Bestand (in TEUR)

	2008/2009	2007/2008	Delta
Segmenterlöse	3.421	8.115	-4.694
Segmentaufwendungen	-250	0	-250
<b>Segmentergebnisse vor Zinsen und Steuern</b>	<b>3.171</b>	<b>8.115</b>	<b>-4.944</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>33.877</b>	<b>22.169</b>	<b>11.713</b>
in % von Konzern	23 %	16 %	
<b>Summe Schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
in % von Konzern	0 %	0 %	



Wesentliches Investment im Geschäftsbereich Bestand ist das YKB Portfolio, das im abgelaufenen Geschäftsjahr mit EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 7,8 Mio.) zum Segmentergebnis beitragen konnte. Die Vermögenswerte erhöhten sich um EUR 11,7 Mio. auf EUR 33,9 Mio. aufgrund der Kapitalzufuhr zum YKB Portfolio in Form eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 7,0 Mio. sowie aufgrund des anteiligen Ergebnisses aus dem Portfolio. Aufgrund der notwendigen Konsolidierung nach der at equity Methode sind die in den Portfolien aufgenommenen Finanzschulden nicht in der Konzernbilanz ersichtlich.

<i>Projekt YKB</i>	
Region	CEE/SEE
Land	Türkei
Segment	Bestand
Nutzung	Office/Residential
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	1.115.047
Anteil MAGNAT	33,3 %
Eigenkapital (in TEUR)	20.718
Eigenkapital (in % von Total)	24 %
Start	07/07

Erwerb eines umfangreichen Immobilienbestandes von der türkischen Bank Yapı ve Kredi Bankası A.S. („YKB“), bestehend aus insgesamt rd. 400 Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit regionalem Schwerpunkt im Großraum Istanbul, im Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer) und Immoeast AG. Der Kaufpreis für das gesamte Portfolio betrug ursprünglich EUR 136,5 Mio. zzgl. Nebenkosten. Der von einem der Konsortialpartner zur Verfügung gestellte Bridge Loan über EUR 100 Mio. mit einjähriger Laufzeit wurde plangemäß Anfang September 2008 aus der Auszahlung eines Bankkredits, einer weiteren Kapitalzufuhr durch die Konsortialpartner bzw. aus großteils bereits erfolgten Verkäufen von nicht-strategischen Liegenschaften getilgt. Der von der MAGNAT eingesetzte Eigenkapitalanteil inkl. einer weiteren, durch die Konsortialpartner ver-

traglich vereinbarten, aliquoten Kapitalzufuhr im August 2008 in Höhe von EUR 7,0 Mio., entspricht demzufolge anteilig EUR 20,7 Mio. Die operative Entwicklung ist erfreulich, von den rd. 400 im September 2007 angekauften Liegenschaften konnten bis zum Ende des Berichtszeitraumes rd. 307 Liegenschaften zu einem Bruttoverkaufspreis von EUR 64,2 Mio. mit Gewinn verkauft werden. Dies entspricht rd. 50 % des Portfolios gemessen an der Fläche bzw. rd. 35 % des Portfolios gemessen an den Anschaffungskosten. Für die bestehenden Development Projekte werden derzeit vielversprechende Entwicklungs- und Verwertungsmöglichkeiten geprüft. Es bleibt abzuwarten, wie das gegenwärtige Marktumfeld diese Maßnahmen beeinflussen wird. Die aufgrund der positiven operativen Entwicklung erfreuliche Liquiditätssituation im YKB Portfolio führte nach dem Bilanzstichtag im April 2009 zu einer teilweisen Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen der Konsortialpartner in Höhe von EUR 4,5 Mio. (EUR 1,5 Mio. für MAGNAT).

<i>Projekt Squadra</i>	
Region	D/A
Land	Deutschland
Segment	Bestand
Nutzung	Office/Residential
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	25.071
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	37.698
Anteil MAGNAT	15,9 %
Eigenkapital (in TEUR)	4.000
Eigenkapital (in % von Total)	5 %
Start	08/07

Im August 2007 wurde die SQUADRA mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 25,1 Mio. gegründet; davon übernahm MAGNAT EUR 4 Mio.. SQUADRA fokussiert sich auf Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Zum 31. März 2009 verfügte die Squadra über folgendes Portfolio:

#### **\_Blue Towers Frankfurt am Main**

Die Bürotürme „Blue Towers“ in Frankfurt-Niederrad mit rd. 20.600 m<sup>2</sup> Mietfläche und 436 Stellplätzen wurden von der SQUADRA im vorangegangenen Geschäftsjahr Anfang 2008 erworben. Nach umfangreicher Planung zur Revitalisierung des leerstehenden Objektes, wurde zu Vermarktungszwecken eine hochwertige Musteretage umgesetzt. Die exklusiven Büroflächen, welche gem. dem Gesamtkonzept nach Abschluss der Entwicklung mit Gastronomie und einem abgeschlossenen Tagungs- und Konferenzbereich versehen sind, werden augenblicklich an potentielle Mieterinteressenten vermarktet.

#### **\_Schrödterhaus Leipzig**

Das Schrödterhaus in der Leipziger Innenstadt wurde von der SQUADRA Ende 2008 erworben und steht kurz vor einer umfangreichen Sanierung, welche noch in 2009 abgeschlossen sein soll. Das Büro- und Geschäftshaus mit rd. 8.000 m<sup>2</sup> bestehend aus einem historischen Altbau und einem Neubau aus den Neunzigerjahren, war aufgrund notwendiger baulicher Anpassungen in den vorherigen Jahren nur schwer vermietbar. Nach Beendigung der Umbaumaßnahmen wird sowohl bei den Ladenflächen als auch in den Bürobereichen aufgrund eines für Leipzig einzigartigen Konzeptes mit einer zügigen Vermietung gerechnet.

#### **\_Lüdenscheid**

Das Wohnportfolio in Lüdenscheid mit gut 9.000 m<sup>2</sup> Mietfläche wurde zu einem attraktiven Preis im April 2008 erworben. Nach Übernahme wurden ausgewählte Maßnahmen zur baulichen Aufwertung ergriffen und überfällige Mieterhöhungen mit Erfolg durchgeführt. Das Portfolio ist heute mit rd. 95% nahezu vollvermietet.

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

Gründung im August 2007. Vom Grundkapital in Höhe von EUR 5 Mio. übernahm MAGNAT EUR 2,5 Mio.. Das Kapital wurde im Juli 2008 durch neue Investoren um weitere EUR 1,2 Mio. erhöht. Russian Land ist auf das Segment Land Banking in einem Umkreis von 80 bis 150 km von Moskau fokussiert. Im letzten Geschäftsjahr wurden die Widmungssituation sowie die Bereinigung der Katastereintragen bei den angekauften bzw. optionierten Projekten vorangetrieben.

#### **Geschäftsbereich Development**

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

Zusätzlich beinhaltet der Geschäftsbereich einzelne Investments im Bereich „Land Bank“ und im Bereich „Value-Added“. Das Land Bank Portfolio beinhaltet Grundstücke mit Wertsteigerungspotential. Ausserdem werden Projekte je nach wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in dem Bereich Land Bank zugeordnet, sofern noch keine baulichen Aktivitäten begonnen wurden. Land Bank Projekte bieten mehrere Entwicklungsoptionen: Zum Einen können bei entsprechendem wirtschaftlichen Umfeld Wertsteigerungen durch einen Verkauf realisiert werden oder zum Anderen bei Vorliegen von Finanzierungen Entwicklungsprojekte gestartet werden. Im letzteren Fall würde eine Reklassifizierung in den Bereich Development (klassische Projektentwicklung) erfolgen.

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

## Überblick Projekte im Geschäftsbereich Development nach Regionen

Deutschland/Österreich	CEE/SEE	CIS
Wohnportfolio/Deutschland	Vacaresti/Rumänien	Peremogi/Ukraine
Gewerbeportfolio/Deutschland	Mogosoia/Rumänien	Koncha-Zaspa/Ukraine
Schwarzenberg/Österreich	Nasze Katy/Polen	Chmelnitzky/Ukraine
	Pancharevo/Bulgarien	Alexander Land/Ukraine
		Vitaly/Ukraine
		Digomi/Georgien
		Vake/Georgien

	Geschäftsbereich Development (in TEUR)		
	2008/2009	2007/2008	Delta
Segmenterlöse	20.036	7.385	12.651
Segmentaufwendungen	-17.892	-5.376	-12.516
<b>Segmentergebnisse vor Zinsen und Steuern</b>	<b>2.143</b>	<b>2.009</b>	<b>134</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>104.019</b>	<b>100.056</b>	<b>3.963</b>
in % von Konzern	69%	71%	
<b>Summe Schulden</b>	<b>38.011</b>	<b>30.679</b>	<b>7.332</b>
in % von Konzern	68%	83%	

Die Segmenterlöse in Höhe von EUR 20,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,4 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus den Vermietungserlösen des deutschen Wohn- und Gewerbeportfolios in Höhe von EUR 6,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.) sowie aus den Erlösen aus der erfolgten rechtlichen Neustrukturierung der Projekte Alexander und Koncha Zaspa. Gegenläufig hierzu erhöhten sich die Segmentaufwendungen entsprechend. Des Weiteren ist ein Ertrag aus der teilweisen Veräußerung des Projektes „Peremogi Prospekt 67“ im Rahmen der Umsetzung des gemeldeten Forward-Sales in Höhe von EUR 4,8 Mio. enthalten.

Die Gesellschaft erzielte hier eine Realisierung der Wertsteigerung des Investments durch die Vermittlung der Anteile des lokalen Partners an eine internationale Immobiliengruppe. Ein weiterer wesentlicher Einfluss war die Anfang Oktober gemeldete Rückabwicklung des Verkaufs des Projekts Chmelnitzky mit einem negativen Ergebniseffekt von EUR -3,0 Mio. Die Erhöhung der Segmentschulden resultiert aus der Refinanzierung des Deutschland-Portfolios mit entsprechend höherem Leverage aufgrund der verbesserten Mietsituation.

**Region Deutschland/Österreich**

	<i>Projekt Wohnportfolio</i>
Region	D/A
Land	Deutschland
Segment	Value Added
Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	93.751
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	85.380
Anteil MAGNAT	75 %
Anschaffungskosten	26.861
Eigenkapital (in TEUR)	7.668
Leverage	74 %
Eigenkapital (in % von Total)	9 %
Start	04/07

Das Portfolio an dem MAGNAT einen 75-prozentigen Anteil hält, umfasst (an den Standorten Eberswalde, Saalfeld und Rostock) mittlerweile rd. 1.500 Wohnungen und hat eine vermietbare Fläche von rd. 85.400 m<sup>2</sup>. Die Mietrendite beträgt 9,2 % (aktuelle IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten), die Anschaffungskosten liegen bei rd. EUR 420 / m<sup>2</sup>. Aufgrund der überdurchschnittlichen Mietrendite in Verbindung mit dem Abbau von Leerständen besteht erhebliches Wertsteigerungspotential. Der Vermietungsstand des Gesamtportfolios betrug zum Bilanzstichtag 85 % und zum Juni 2009 86 %.

## Detail zu Wohnportfolio

	Eberswalde	Projekt Saalfeld	Rostock
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	61.329	29.126	3.296
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	59.911	17.430	8.039
Anteil MAGNAT	75 %	75 %	75 %
Anschaffungskosten	18.643	5.924	2.294
Eigenkapital (in TEUR)	4.724	2.017	927
Leverage	75 %	66 %	60 %
Eigenkapital (in % von Total)	6 %	2 %	1 %
Start	04/07	12/07	06/07

### \_ Wohnportfolio Eberswalde

Die Vermietungsquote im Portfolio mit seinen 1.067 Einheiten konnte im laufenden Geschäftsjahr um über 7,5 %-Punkte gesteigert werden. Hierzu wurden nicht bezugsfertige Wohnungen umfangreich beworben und anschließend saniert. Der Vermietungsstand im Portfolio Eberswalde (ehemals rd. 76 %) lag am Bilanzstichtag bei 85,8 % (bezogen auf die Mietfläche).

### \_ Wohngebäude Rostock

Das Wohngebäude in Rostock Evershagen erfreut sich zum Bilanzstichtag einer Vermietungsquote von rd. 94 % (bezogen auf die Mietfläche) und ist somit nahezu vollvermietet. Der Leerstand am Stichtag ist lediglich auf die üblichen Fluktuationen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden am Objekt einige kleinere Investitionen getätigt, welche die Mieterzufriedenheit nachhaltig steigerte.

### \_ Wohnportfolio Saalfeld

Für das Wohnportfolio Saalfeld mit 288 Einheiten wurden im laufenden Geschäftsjahr intensive Maßnahmen zur nachhaltigen Aufwertung ergriffen. So wurden neben notwendigen Wohnungssanierungen viele Maßnahmen im Außenbereich und den Hausaufgängen umgesetzt, um die Gesamtanlage für die Mieter attraktiver zu gestalten. Die

Früchte dieser Investitionen konnten durch eine deutlich erhöhte Nachfrage zu Beginn des Jahres 2009 in Form von neuen Mietverträgen geerntet werden und bilden die Basis für anstehende weitere Vermietungsaufgaben.

	Projekt Gewerbeportfolio
Region	D/A
Land	Deutschland
Segment	Value Added
Nutzung	Office
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	11.835
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	10.618
Anteil MAGNAT	75 %
Anschaffungskosten	8.920
Eigenkapital (in TEUR)	2.859
Leverage	68 %
Eigenkapital (in % von Total)	3 %
Start	11/06



Das Portfolio an dem MAGNAT einen 75 prozentigen Anteil hält, hat eine vermietbare Fläche von rd. 10.600 m<sup>2</sup>. Die Mietrendite beträgt 8,8% (IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten), die Anschaffungskosten lagen bei rd. EUR 1.150 / m<sup>2</sup>. Der Vermietungsstand des gesamten Gewerbeportfolios liegt bei 97%. Im Mai 2008 erfolgte der strategische Erwerb eines benachbarten Wohn- und Geschäftshauses zur Abrundung des Ensembles Delitzsch. Dieses zusätzliche Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 310 m<sup>2</sup> ist vollständig vermietet, der Kaufpreis belief sich auf knapp EUR 0,2 Mio..

### Detail zu Gewerbeportfolio

	Projekte	
	A&T Portfolio	Delitzsch
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	6.075	5.760
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	4.670	5.948
Anteil MAGNAT	75 %	75 %
Anschaffungskosten	4.700	4.220
Eigenkapital (in TEUR)	1.836	1.023
Leverage	61 %	76 %
Eigenkapital (in % von Total)	2 %	1 %
Start	11/06	12/07

### \_Gewerbeportfolio „A&T“

Das Gewerbeportfolio besteht aus 3 Objekten an den Standorten Halle-Peißen, Parchim und Worms mit jeweils einem Mieter. In Halle-Peißen war zum Bilanzstichtag die Deutsche Telekom Mieterin des Objektes, im April 2009 wurde nach kurzen Verhandlungen der Mietvertrag aufgelöst und durch einen 10 Jahres Mietvertrag mit einem neuen Mieter ersetzt. In den Objekten in Parchim und Worms sind die lokalen Arbeitsagenturen die Mieter.

### \_Medizinisches Zentrum Delitzsch

Das Medizinische Zentrum in Delitzsch konnte im laufenden Jahr um ein angrenzendes, strategisch wichtiges Grundstück erweitert werden. Das Geschäftsjahr war geprägt von intensiven Gesprächen mit der Mieterschaft, zum Zwecke der erfolgreichen Weiterentwicklung und Positionierung des Zentrums. Zukünftig werden gezielte bauliche und vermarktungstechnische Maßnahmen im Fokus stehen.

	Projekt Schwarzenberg
Region	D/A
Land	Österreich
Segment	Development
Nutzung	Hotel
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	44.810
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	15.800
Anteil MAGNAT	18,8 %
Eigenkapital (in TEUR)	3.094
Eigenkapital (in % von Total)	4 %
Start	07/07

Beteiligung in Höhe von 18,8% an einer österreichischen Projektgesellschaft, die ein Baurecht auf der Liegenschaft „Hotel Schwarzenberg“ hält. Das Investment der MAGNAT an der Projektgesellschaft beträgt EUR 3,1 Mio.. Die Finanzierung des originären Gesamtprojekts auf Grundlage einer Leasingfinanzierung ist bereits gesichert. Zur Adaptierung von Nebengebäuden im Rahmen des historischen Palais in einer Bestlage von Wien wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Konzept des Luxushotels wurde aufgrund von Marktstudien zu Zimmergrößen und -ausstattung sowie Qualitätsniveau nochmals wesentlich verfeinert. In der Berichtsperiode wurde die Vorentwurfs- und Entwurfsplanung einschließlich der gesamten bauphysikalischen und haustechnischen Optimierungen an das geänderte Gesamtkonzept mit dem Ziel „das Bes-

te Haus Europas“ zu werden, angepasst. Die Gesamtzimmeranzahl wurde von ca. 135 auf ca. 75–80 Zimmer, damit wesentlich komfortabler und großzügiger, reduziert. Mit der Innenarchitektur und dem „Gesamtdesignkonzept“ wurde ein weltweit führendes Unternehmen aus San Francisco beauftragt. Im Rahmen dieser grundsätzlichen Neuausrichtung wurde auch das gesamte Gastronomiekonzept einschließlich des gesamten Food & Beverages Bereichs in Zusammenarbeit mit namhaften Spezialisten entwickelt und ein völlig neues Produkt kreiert. Derzeit wird die Einreichplanung mit den Behörden abgestimmt und fertiggestellt. Der Baubeginn wird aller Voraussicht nach 2009 stattfinden. MAGNAT hat im Zuge der Akquisition eine vertraglich abgesicherte Put-Option für ihren Geschäftsanteil erworben, welche den Exit im Geschäftsjahr 2011/2012 mit einer entsprechenden Rendite sichert.

#### Region CEE / SEE

	<i>Projekt Vacaresti</i>
Region	CEE/SEE
Land	Rumänien
Segment	Land Bank
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	6.623
Anteil MAGNAT	75%
Eigenkapital (in TEUR)	6.431
Eigenkapital (in % von Total)	8%
Start	06/07

Die Liegenschaft befindet sich im südlichen Teil des Stadtzentrums von Bukarest. Das Grundstück hat eine Fläche von 6.622,53 m<sup>2</sup> und besteht aus drei nebeneinander liegenden ebenen Parzellen und verfügt über eine Widmung für Wohnbau. Vacaresti zählt zu den sich am besten entwickelnden Stadtteilen Bukarests und zu den beliebtesten Wohngegenden. In unmittelbarer Nach-

barschaft wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Apartmentgebäude erfolgreich entwickelt.

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

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

Derzeit wird an der Vorplanung und an der Erlangung des PUZ (Plans Urbanistic Zonal, d. h. Genehmigung für die generelle Bebauung) für das Grundstück gearbeitet. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Die Planungstätigkeiten für den PUZ werden weitergeführt, die Genehmigungen sollen im Jahr 2009 erlangt werden, die Bauausführung wurde jedoch auf Grund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in Rumänien und von Schwierigkeiten bei der Erlangung einer günstigen Finanzierung aufgeschoben.

<i>Projekt Mogosoaia</i>	
Region	CEE/SEE
Land	Rumänien
Segment	Land Bank
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	57.162
Anteil MAGNAT	75 %
Eigenkapital (in TEUR)	2.962
Eigenkapital (in % von Total)	3 %
Start	12/06

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

Die Umgebung besticht einerseits durch weiträumige Grün- und Erholungsflächen, wie dem Mogosoaia See, und andererseits durch die unmittelbare Nähe zur Stadt. Mogosoaia liegt an der nordwestlichen Grenze der rumänischen Hauptstadt etwa 15 km vom Stadtzentrum entfernt. Ebenso ist der internationale Flughafen Bukarest-Otopeni je nach Verkehrslage in 10-15 Minuten bequem erreichbar. Die Zufahrt erfolgt derzeit über eine nicht betonierte Straße. Das Grundstück hat bereits eine Widmung für Wohnzwecke.

<i>Projekt Nasze Katy</i>	
Region	CEE/SEE
Land	Polen
Segment	Development
Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	66.025
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	51.030
Anteil MAGNAT	50 %
Eigenkapital (in TEUR)	4.251
Eigenkapital (in % von Total)	5 %
Start	11/06

Errichtung von rd. 1.000 Wohnungen in mehreren Baustufen mit in Summe rd. 66.000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche; MAGNAT ist an der polnischen Projektgesellschaft mit 50% beteiligt (Investment MAGNAT in Form einer Beteiligung und eines Gesellschafterdarlehens). Die Ausdehnung des Zeitrahmens zur Inanspruchnahme eines Darlehens wurde angemeldet, eine Verlängerung ist derzeit in Verhandlung, wurde seitens der Bank aber bereits mehrfach verzögert. Der Start der nächsten Bauphasen (3 Bauteile mit in Summe 200 Wohnungen) wurde begonnen, die Umsetzungsplanung wurde im Sinne des Risikomanagements in der gegenwärtigen Situation angepasst, d. h. zeitlich verlängert. Das Gesamtprojektvolumen umfasst 940 Wohnungen, wovon 267 Wohnungen bereits errichtet und 673 Einheiten noch zu bauen sind. 66 Wohnungen wurden bisher verkauft und übergeben. Für weitere 56 Wohnungen und 2 Geschäftslokale gibt es notarielle Vorverträge und Anzahlungen. Aufgrund der Auswirkungen der Wirtschaftskrise kam der vor Ort beauftragte Generalunternehmer in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Dies führte zu zeitlichen Verzögerungen im Projektablauf sowie zu einem Stillstand im Abverkauf der Wohnungen. Im Juni 2009 wurde diese Situation gelöst, es wurde unmittelbar danach begonnen den ursprünglichen Projektverlauf wiederherzustellen. Die in Polen unter Auflagen verfügbaren staatlichen Hilfen für den Erwerb von Wohnungseigentum sind zum Gutteil auf die in Nasze-Katy entwickelten Wohnungen anwendbar, es bleibt abzuwarten, wie sich der Wohnungsverkauf in diesem Marktumfeld weiter entwickeln wird.

<i>Projekt Pancharevo</i>	
Region	CEE/SEE
Land	Bulgarien
Segment	Development
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	7.774
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	13.377
Anteil MAGNAT	75 %
Eigenkapital (in TEUR)	1.452
Eigenkapital (in % von Total)	2 %
Start	06/07

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

Pancharevo und die umliegende Gegend gilt als sehr beliebtes Wohngebiet. Die Liegenschaft ist über den südlichen Teil der Ringstraße und den Samokovsko Schosse mittels PKW bequem erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist noch dürftig. Die Distanz zum Zentrum beträgt etwa 13 km, zum Flughafen ca. 15 km. Geplant und genehmigt ist ein Projekt zur Entwicklung von 6 Apartmentblöcken mit insgesamt 112 Wohneinheiten. Die Wohnungen haben Größen zwischen 53 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind 115 PKW Stellplätze in den Tiefgaragen und weitere 30 Freistellplätze vorgesehen. Die Gesamtnutzfläche wird 13.377 m<sup>2</sup> zzgl. 1.660 m<sup>2</sup> Gär-

ten betragen. Die Zusage eines Bankkredits für den Start der Bauphase gestalten sich im gegenwärtigen Marktumfeld jedoch schwierig. Nach Vorliegen einer Startfinanzierung soll die weitere Errichtung zusätzlich über den Abverkauf von Wohnungen mitfinanziert werden. Wenn alle Voraussetzungen geschaffen werden, ist im Jahr 2009 der Baubeginn für das Projekt geplant. Bis zum Vorliegen der Finanzierung wurde das Projekt in den Bereich Land Banking reklassifiziert.

### Region CIS

<i>Projekt Peremogi</i>	
Region	CIS
Land	Ukraine
Segment	Development
Nutzung	Office
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	10.000
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	30.490
Anteil MAGNAT	45 %
Eigenkapital (in TEUR)	17.398
Eigenkapital (in % von Total)	20 %
Start	07/07

Beteiligung an einer ukrainischen Projektgesellschaft, die das Baurecht auf der entsprechenden Liegenschaft mit bestehender Baugenehmigung für die Errichtung eines „Class A“ Büro- und Geschäftshauses hat. Die Grundstücksfläche auf der das Projekt verwirklicht werden soll, hat eine Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> und hat einen nahezu rechteckigen Grundriss, die bebaubare Fläche beträgt 6.150 m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft befindet sich westlich ca. 8 km vom Stadtzentrum entfernt und gilt als aufstrebender Bürostandort. Geprägt ist das Umfeld von Wohnbebauung. Es ist zu erwarten, dass entlang der Straße weitere Büro- und Wohnprojekte entstehen werden. Die umliegende Gegend ist in letzter Zeit auch aufgrund der neu geschaffenen Anbindung an die U-Bahn als Standort interessant geworden. Die Gegend ist geprägt von Hochhäusern aus den 70er und 80er Jahren. Die Nahversorgung ist durch einen in der Nähe der Liegenschaft befindlichen Supermarkt gesichert. Sämtliche sonstigen sozialen Einrichtungen, Schulen, Spitäler, Ärzte, Apotheken sind im Umkreis von 5 – 10 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt, vorhanden. Auf dem Grundstück mit einer Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup> wird ein modernes Bürocenter entstehen. Das Projekt wird über 11 Ebenen verfügen und soll in seiner ursprünglichen Planung eine Nutzfläche von ca. 27.700 m<sup>2</sup> zzgl. 860 m<sup>2</sup> Atriumflächen sowie 2.800 m<sup>2</sup> Retailflächen aufweisen. Neben einer Büronutzung von der zweiten bis zur elften Ebene werden auf der ersten Ebene Geschäftsflächen entstehen. In der Tiefgarage werden 367 PKW-Abstellplätze geschaffen. Die Flächen werden im Edelrohbau übergeben und können vom Mieter nach dessen Wünschen gestaltet werden. Die allgemeinen Bereiche werden hochwertig ausgestaltet.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2008/2009 konnte das Signing zu einem Forward Sale realisiert werden, das Closing erfolgte am 02. Oktober 2008. Eine internationale Investorengruppe unter der Leitung der österreichischen AKRON Group übernahm einen Anteil von 40 % an diesem Investment und sicherte vertraglich die Übernahme der verbleibenden 60 % nach Fertigstellung zu. Im November 2008 wurde das Binding-Term-Sheet seitens der finanzierenden Bank zurückgezogen. Gemeinsam mit dem österreichischen Entwicklungspartner werden nun mit höchster Priorität Finanzierungsgespräche mit diversen Bankinstituten geführt. Der Baustart verzögert sich daher. Diese Zeitverzögerung wird genutzt, die Planung innerhalb der bestehenden Baubewilligungen – geplant ist eine Vergrößerung der Nutzfläche auf rd. 33.000 m<sup>2</sup> – weiter zu optimieren.

	<i>Projekt Koncha Zaspá</i>
Region	CIS
Land	Ukraine
Segment	Land Bank
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	33.625
Anteil MAGNAT	75 %
Eigenkapital (in TEUR)	3.693
Eigenkapital (in % von Total)	4 %
Start	04/07

Die Liegenschaft befindet sich in der sogenannten Koncha Zaspá südwestlich ca. 10 km von der Stadtgrenze und ca. 20 km vom Stadtzentrum von Kiew entfernt. Die Hauptstadt Kiew erstreckt sich über 839 km<sup>2</sup> und hat ca. 2.700.000 Einwohner. Die Gegend hat ca. 40 ha. Die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft ist durch landwirtschaftliche Liegenschaften geprägt. In der Nähe befindet sich die Siedlung Kozin. Koncha Zaspá stellt einen Nobelvorort von Kiew dar. Die Gegend wird von Diplomaten und reichen Ukrainern als Wohnlage bevorzugt.

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

Die im Zuge der originären Akquisition in 2006/2007 auf Wunsch des Verkäufers gewählte Transaktionsstruktur, die den Anspruch auf das Grundstück vertraglich sicherte, wurde das Grundstück selbst aber nicht gleich in das Eigentum von MAGNAT überführte, wurde auf Grund der veränderten dem Vertrag zugrunde liegenden Annahmen, im 3. Quartal 2008/2009, undurchführbar. Auf Basis einer rechtlichen Neustrukturierung wurden nunmehr die, der

historisch gewählten Transaktionsstruktur zu Grunde liegende Projektgesellschaft, veräußert und die daraus resultierende offene Kaufpreisforderung ist im Grundbuch des ukrainischen Projektes Koncha Zaspas hypothekarisch besichert. Eine entsprechende Vereinbarung regelt die Übertragung des Grundstücks gegen Anrechnung der Kaufpreisforderung an (Projekt-) Gesellschaften der MAGNAT.

	<i>Projekt Chmelnitzky</i>
Region	CIS
Land	Ukraine
Segment	Development
Nutzung	Retail
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	25.200
Anteil MAGNAT	33,3%
Eigenkapital (in TEUR)	2.695
Eigenkapital (in % von Total)	3%
Start	12/06

Mit einem ursprünglichen Investment von USD 2,6 Mio. (EUR 2,0 Mio.) hat MAGNAT die Fertigstellung der Ausbaustufe 1 des Großmarktzentrums „Podillja“ finanziert. Mit diesem Investment hatte MAGNAT einen vertraglichen Anspruch auf 500 Geschäftseinheiten erworben. Diese 500 Geschäftseinheiten wurden im vergangenen Geschäftsjahr an eine Verwertungsgesellschaft mit entsprechenden Besicherungen veräußert. In der Berichtsperiode musste der Verkauf des Investments rückabgewickelt werden, da der Käufer die vorgegebene Zahlungsfrist nicht eingehalten hat. Dies beeinflusst das Ergebnis des Geschäftsjahres mit EUR -3,0 Mio.. Die bis Ende September gewährte Zwischenfinanzierung in Höhe von USD 1 Mio. an den lokalen Projektpartner wurde nicht mehr verlängert. Die Übertragung der als Pfandrecht zur Sicherstellung eingeräumten weiteren 100 Geschäftseinheiten ist zwischenzeitlich umgesetzt. Das Großmarktzentrum Chmelnitzkij hat in der Zwischenzeit alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen erhalten, an der Eröffnung des Marktes wird

gearbeitet. Unmittelbar nach Rückabwicklung nach Ende des Berichtszeitraums wurden neuerliche Entwicklungs- und Verwertungsbestrebungen in Angriff genommen.

Derzeit befinden sich in Summe auf einem Areal von etwa 24 ha 4.500 einzelne Shops. Sämtliche Shops weisen eine Größe von 14 m<sup>2</sup> auf und sind in Reihen aneinander gebaut. Die Shops wurden hochwertig als Metallkonstruktionen errichtet und verfügen über Elektroanschlüssen und mechanische Rollbalken. Die Verkehrsflächen innerhalb des Marktbereiches sind allesamt überdacht, um auch bei Regen oder Schnee einen reibungslosen Ablauf des Marktes zu gewährleisten. Auf dem Areal wurde eine eigene Trafostation für die unabhängige Stromversorgung errichtet. Ein Erweiterungsgebiet von zusätzlichen 42 ha Land befindet sich direkt anschließend an den bestehenden Markt.

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



<i>Projekt Alexander</i>	
Region	CIS
Land	Ukraine
Segment	Land Bank
Nutzung	Land Bank
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	200.000
Anteil MAGNAT	75 %
Eigenkapital (in TEUR)	2.553
Eigenkapital (in % von Total)	3 %
Start	12/06

Die Liegenschaft mit einer Fläche von rd. 200.000 m<sup>2</sup> befindet sich südwestlich ca. 37 km vom Stadtzentrum von Kiew entfernt. Die Hauptstadt Kiew erstreckt sich über 839 km<sup>2</sup> und hat ca. 2.700.000 Einwohner. Der Solomensky Bezirk misst ca. 4.000 ha und hat 280.400 Einwohner. Die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft ist durch landwirtschaftliche Liegenschaften geprägt. In der Nähe befindet sich die Stadt Wassylkiw. Wassylkiw ist eine Stadt in der Ukraine in der Oblast Kiew mit etwa 39.700 Einwohnern, etwa 30 Kilometer südwestlich von Kiew gelegen.

Die im Zuge der originären Akquisition in 2006/2007 auf Wunsch des Verkäufers gewählte Transaktionsstruktur, die den Anspruch auf das Grundstück vertraglich sicherstellte, das Grundstück selbst aber nicht gleich in das Eigentum von MAGNAT überführte, wurde auf Grund der veränderten dem Vertrag zugrunde liegenden Annahmen, im 3. Quartal 2008/2009, undurchführbar. Auf Basis einer rechtlichen Neustrukturierung wurden nunmehr die, der historisch gewählten Transaktionsstruktur zu Grunde liegende Projektgesellschaft veräußert und die daraus resultierende, offene Kaufpreisforderung im Grundbuch des ukrainischen Projektes Alexander hypothekarisch besichert. Eine entsprechende Vereinbarung regelt die Übertragung des Grundstücks gegen Anrechnung der Kaufpreisforderung an (Projekt-) Gesellschaften der MAGNAT.

<i>Projekt Vitaly</i>	
Region	CIS
Land	Ukraine
Segment	Land Bank
Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	77.600
Anteil MAGNAT	25 %
Eigenkapital (in TEUR)	714
Eigenkapital (in % von Total)	1%
Start	12/06

Investment in Höhe von EUR 0,7 Mio. mit einem vertraglichen Anspruch auf den anteiligen Gewinn aus dem Gesamtprojekt. Das Projekt war zum Zeitpunkt der Investition durch MAGNAT bereits baugenehmigt, vier Häuser wurden verkauft. Der bisherige Verkaufsfortschritt ist nicht zufriedenstellend, die Gewinnprognose wurde auf Grund dieser Entwicklung reduziert. Die Verwertung des Gesamtprojekts ohne Weiterentwicklung (inkl. des Anteils des lokalen Projektpartners) wurde auf Gesellschafterebene vereinbart und soll 2009 umgesetzt werden.

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

Rd. 20.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück für insgesamt EUR 2,1 Mio.. MAGNAT hält 56,3% an der Projektgesellschaft. Der weitaus überwiegende Teil des Investments von MAGNAT – neben der Beteiligung an der Projektgesellschaft, die mit Mindestkapital gegründete wurde – besteht in Form eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 1,4 Mio.. Auf dem Grundstück war die Errichtung eines Fachmarktzentrums angedacht. Eine Bebauungsstudie wurde erstellt, weitere Kosten verursachende Aktivitäten wurden mangels Endnutzer eingestellt und es wurden mit mehreren Interessenten Verwertungsgespräche aufgenommen. In der Berichtsperiode hat der lokale Konflikt sowie die globale Entwicklung auf dem Immobiliensektor auch die Verwertungsmöglichkeiten beeinträchtigt. Derzeit werden Verwertungsverhandlungen mit Interessenten geführt.

<i>Projekt Vake 28</i>	
Region	CIS
Land	Georgien
Segment	Development
Nutzung	Residential
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	2.406
Verkaufbare/vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	11.352
Anteil MAGNAT	37,5 %
Eigenkapital (in TEUR)	487
Eigenkapital (in % von Total)	1 %
Start	03/08

Gemeinsam mit einem lokalen Partner wird ein Wohngebäude mit insgesamt 11.352 m<sup>2</sup> verkaufbarer Fläche (Apartements, Penthouse und Commercial Areas) errichtet. MAGNAT hält 37,5%. Die Finanzierung des Gesamtprojektes erfolgt über ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von USD 1,0 Mio.. Zum Berichtszeitraum sind 32% der zum Verkauf anstehenden Fläche verkauft und die Rohbauarbeiten zu 50% erfolgt. Die in den Berichtszeitraum fallenden kriegerischen Auseinandersetzungen hatten nur geringe Auswirkungen auf das Objekt. Nach Ende des Berichtszeitraums kam es auch aufgrund der spürbaren Auswirkungen der Wirtschaftskrise zu einer merklichen Verlangsamung der Verkaufserfolge.

**Geschäftsbereich Zentralbereiche** (in TEUR)

	2008/2009	2007/2008	Delta
Segmenterlöse	324	25	299
Segmentaufwendungen	-2.918	-3.025	107
<b>Segmentergebnisse vor Zinsen und Steuern</b>	<b>-2.594</b>	<b>-3.000</b>	<b>406</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>12.490</b>	<b>18.814</b>	<b>-6.324</b>
<i>in % von Konzern</i>	8 %	13 %	
<b>Summe Schulden</b>	<b>17.739</b>	<b>6.147</b>	<b>11.592</b>
<i>in % von Konzern</i>	32 %	17 %	

**Geschäftsbereich Zentralbereiche**

Der Geschäftsbereich beinhaltet die Aktivitäten der Holdinggesellschaften in Deutschland und den Niederlanden.

Der Fehlbetrag des Segments in Höhe von EUR -2,6 Mio. reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,4 Mio.. Die Vermögenswerte reduzierten sich um EUR 6,3 Mio. auf 12,5 Mio. aufgrund der Reduktion von Forderungen in Höhe von EUR 2,9 Mio. sowie der Reduktion der geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 1,7 Mio.. Die Segment-schulden erhöhten sich aufgrund der Aufnahme von Finanzschulden in Form eines Mezzanindarlebens in Höhe von EUR 6,5 Mio. und eines Bridge Loans in Höhe von EUR 3,5 Mio. auf EUR 17,7 Mio..

## Geschäftsaktivitäten in den Regionen (in TEUR)

	Deutschland			CEE/SEE/CIS		
	2008/2009	2007/2008	Delta	2008/2009	2007/2008	Delta
<b>Segmenterlöse</b>	<b>6.786</b>	<b>4.862</b>	<b>1.924</b>	<b>16.994</b>	<b>10.663</b>	<b>6.331</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>62.679</b>	<b>67.683</b>	<b>-5.004</b>	<b>87.707</b>	<b>73.351</b>	<b>14.356</b>
<i>in % von Konzern</i>	42 %	48 %		58 %	52 %	
<b>Summe Schulden</b>	<b>44.918</b>	<b>33.924</b>	<b>10.994</b>	<b>10.832</b>	<b>2.902</b>	<b>7.930</b>
<i>in % von Konzern</i>	81 %	92 %		19 %	8 %	

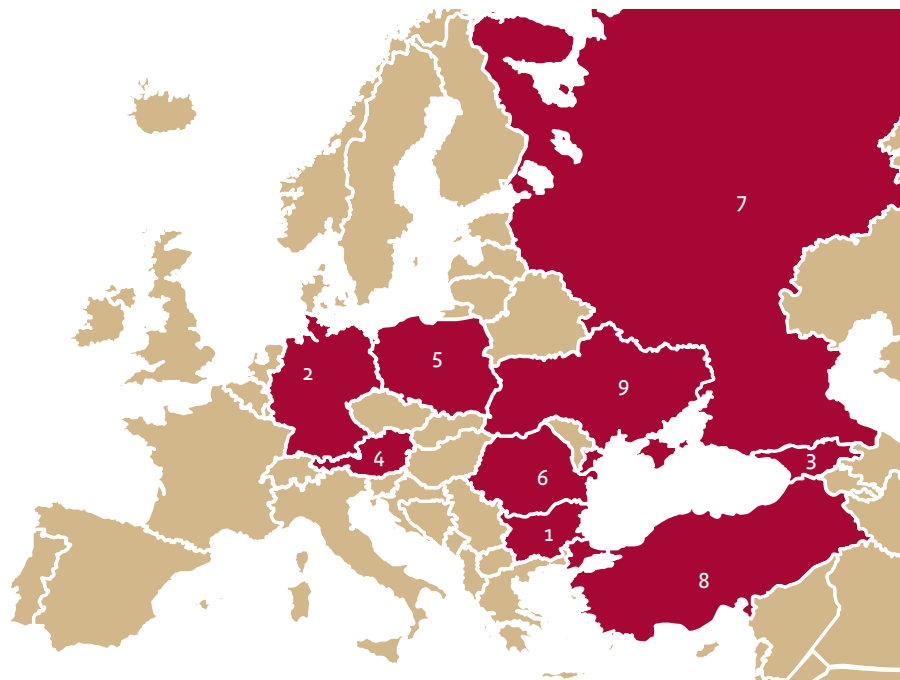
<sup>1</sup> CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South-Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States

### Geschäftsaktivitäten in den Regionen

Die Gesellschaft hat seit ihrer Gründung im Bereich der Immobilienentwicklung in Projekte in den Ländern Polen, Ukraine, Deutschland, Bulgarien, Rumänien, Österreich, Georgien, der Türkei und Russland investiert. Dabei hat

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

- 1 > Bulgarien
- 2 > Deutschland
- 3 > Georgien
- 4 > Österreich
- 5 > Polen
- 6 > Rumänien
- 7 > Russland
- 8 > Türkei
- 9 > Ukraine



### **Forschung & Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

### 3. Net Asset Value (NAV)

Den derzeitigen schwierigen Marktverhältnissen an den Finanz- und Immobilienmärkten wird durch eine Änderung in den Annahmen zur NAV Berechnung sowie durch eine Erhöhung der Transparenz der Berechnungsmethode Rechnung getragen.

Bisher wurde der NAV durch eine vereinfachte, an die EPRA Berechnung angelehnte Formel ermittelt. In Zukunft wird MAGNAT den NAV entsprechend den vollständigen

EPRA Vorgaben aus der Bilanz ableiten. Des Weiteren wurden aus Vorsichtsgründen aufgrund der gegenwärtigen schwierigen wirtschaftlichen Lage die bisher angenommenen künftigen, unrealisierten Gewinne im Land Bank Portfolio zur Gänze reduziert.

Zum Bilanzstichtag 31. März 2009 liegt der Net Asset Value aufgrund der geänderten Annahmen und neuen Berechnungsweise und nach Kapitalherabsetzung bei EUR 16,31 je Aktie.

	Net Asset Value nach Geschäftsbereichen (in TEUR)				
	Konzernbilanz per 31.03.2009.	Konzern	Bestand	Development	Zentral- bereiche
Segmentvermögen	130.541	130.541	26.636	96.358	7.547
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	13.773	13.773	7.240	6.533	0
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.832	4.832	0	1.076	3.756
Latente Steueransprüche	189	0	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente	465	0	-	-	-
Steueransprüche	586	586	0	52	534
Nicht bilanzierte Sachverhalte		6.000		6.000	
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>150.386</b>	<b>155.732</b>	<b>33.877</b>	<b>110.019</b>	<b>11.837</b>
Minderheitenanteile	EK	14.526	0	14.526	0
Segmentsschulden	5.175	5.175	0	1.012	4.163
Langfristige Finanzschulden	45.783	45.783	0	35.239	10.544
Kurzfristige Finanzschulden	3.931	3.931	0	1.712	2.219
Latente Steuerverbindlichkeiten	220	0	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente	594	0	-	-	-
Steuerschulden	48	48	-	48	0
<b>Summe Fremdkapital</b>	<b>55.751</b>	<b>69.463</b>	<b>0</b>	<b>52.537</b>	<b>16.926</b>
<b>Net Asset Value</b> Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen, etc.		<b>86.269</b>	<b>33.877</b>	<b>57.481</b>	<b>-5.088</b>
<b>Bereinigter Net Asset Value</b>		<b>86.269</b>	<b>33.877</b>	<b>57.481</b>	<b>-5.088</b>
Anzahl Aktien (nach Kapitalherabsetzung)		5.290.000			
<b>Net Asset Value/Aktie (nach Kapitalherabsetzung)</b>		<b>16,31</b>	<b>6,40</b>	<b>10,87</b>	<b>-0,96</b>



Zur Ermittlung der NAV-relevanten Assets werden entsprechend den EPRA-Vorgaben zunächst die bilanzierten Aktiva um die Positionen derivative Finanzinstrumente in Höhe von EUR 0,5 Mio. und latente Steueransprüche von EUR 0,2 Mio. bereinigt. Analog dazu wird das Fremdkapital um diese Positionen in Höhe von in Summe EUR 0,8 Mio. bereinigt. Unter „nicht bilanzierte Sachverhalte“ werden die Erwartungen des Managements aus der künftigen Verwertung des Portfolios hinzugerechnet. Basis hierfür ist die Hochrechnung des aktuellen Mietenniveaus auf das angestrebte Zielniveau und die Unterstellung von - aufgrund einer verbesserten Marktsituation - normalisierten Ankaufsrenditen zwischen 8,0 und 9,0%. Zusätzlich wurde ein Sicherheitsabschlag von 30% angenommen.

Die Bilanzansätze der Projekte wurden mit Gutachten von unabhängigen Sachverständigen untermauert und im Rahmen der Wirtschaftsprüfung geprüft. Dabei ist festzuhalten, daß mit Ausnahme der Investments YKB und Squadra im Geschäftsbereich Bestand alle anderen Investments zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

Im Geschäftsjahr kam es aufgrund von entsprechenden Wertgutachten zu Abschreibungen bei den Projekten Nasze Katy in Höhe von EUR 0,9 Mio., Pancharevo in Höhe von EUR 0,4 Mio. sowie zu einer Anpassung des Wertansatzes des Wohnportfolios in Deutschland in Höhe von EUR 0,5 Mio..

*Net Asset Value nach Geschäftsbereichen (in TEUR)*

			in Euro/ Aktie
Bestand	33.877		6,40
Development	57.481		10,87
Zentralbereiche	-5.088		-0,96
Net Asset Value per 31.03.2009	86.269		16,31

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

##### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der MAGNAT beträgt nach der nach dem Bilanzstichtag erfolgten Kapitalherabsetzung EUR 5.290.000. Es ist eingeteilt in 5.285.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 und 5.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00. Alle Aktien sind voll eingezahlt. Jede Aktie gewährt gemäß Satzung der Gesellschaft in der Hauptversammlung eine Stimme.

Sämtliche Namensaktien wurden von der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien, übernommen. Der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH obliegt die gesellschaftlerliche Sonderpflicht der umfassenden Beratung und Unterstützung der Komplementärin bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung, dem laufenden Management und der Vermietung, sowie der Verwertung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments.

##### Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Die Übertragung der Namensaktien bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft. Die Zustimmung hat mit einer Mehrheit von 75% des Grundkapitals der Gesellschaft zu erfolgen.

Weitere Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, auch solche aus Vereinbarungen zwischen Gesellschaftern, bestehen nach Kenntnis der Geschäftsführung der Komplementärin nicht.

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

Entsprechende Beteiligungen sind nicht vorhanden.

### **Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Entsprechende Aktien sind nicht vorhanden.

### **Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeit- nehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben**

Entsprechende Beteiligungen sind nicht vorhanden.

### **Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der persönlich haf- tenden Gesellschafterin und über die Änderung der Satzung**

Die Komplementärin MAGNAT Management GmbH ist für die Führung der Geschäfte der MAGNAT nach Maßgabe der Gesetze und der Satzung der Gesellschaft unbefristet verantwortlich. Sie vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten.

Regelungen über die Aufnahme weiterer persönlich haftender Gesellschafter enthält die Satzung nicht.

Die Komplementärin scheidet gemäß Satzung nur in den folgenden Fällen als persönlich haftende Gesellschafterin aus der Gesellschaft aus:

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

\_Mit der Auflösung der Komplementärin.

\_Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Komplementärin.

\_Wenn von Seiten eines Privatgläubigers der Komplementärin aufgrund eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels die Zwangsvollstreckung in den Gesellschaftsanteil und/oder die aus dem Gesellschaftsanteil fließenden Rechte betrieben wird.

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

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

### **Befugnisse der persönlich haftenden Gesellschaf- terin, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

Die persönlich haftende Gesellschafterin kann neue Aktien nur auf der Grundlage von Beschlüssen der Hauptversammlung ausgeben.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist des weiteren ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von nominal bis zu EUR 100.000.000 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options-

oder Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 26.450.000 nach näherer Maßgabe der im Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2007 definierten Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

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

Von den Ermächtigungen wurde im Geschäftsjahr 2008/2009 kein Gebrauch gemacht.

Durch den Beschluß der Hauptversammlung vom 30. Oktober 2008 wurde die persönlich haftende Komplementärin ermächtigt, bis zum 30. April 2010 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 10% des bei der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden.

Der Erwerb erfolgt nach Maßgabe der in der Hauptversammlung vom 30. Oktober 2008 festgelegten Bestimmungen über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots oder einer an die Kommanditaktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten.

Die aufgrund der Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien können mit Zustimmung des Aufsichtsrates und unter teilweise weiteren Voraussetzungen neben der Veräußerung über die Börse wie folgt verwendet werden:

— Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals einziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf und die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung entsprechend anpassen. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann abweichend davon bestimmen, dass das Grundkapital nicht herabgesetzt wird, sondern sich der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist in diesem Fall ermächtigt, die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anzupassen.

— Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Aktien Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen oder Unternehmensteilen als Gegenleistung anbieten und übertragen; das Bezugsrecht der Kommanditaktionäre auf Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

— Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft oder Mitarbeitern von verbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG zum Erwerb anbieten und übertragen; das Bezugsrecht der Kommanditaktionäre auf Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

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

— Die persönlich haftende Gesellschafterin kann die Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats in anderer Weise

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

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

Von der Ermächtigung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr kein Gebrauch gemacht.

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

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

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

Entsprechende Entschädigungsvereinbarungen bestehen nicht.

**5. Ertrag-, Finanz- und Vermögenslage  
Umsatz- und Ergebnisentwicklung (in TEUR)**

	2008/2009	2007/2008
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	1.547	2.041
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	4.740	18
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2.738	10.600
<b>Ergebnis von Steuern und Zinsen</b>	<b>2.720</b>	<b>7.124</b>
Finanzergebnis	-9.172	964
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-6.501</b>	<b>7.989</b>
Davon entfallen auf:		
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>-6.200</b>	<b>8.654</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,12	0,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,12	0,17

Im Geschäftsjahr 2008/2009 erwirtschaftete der MAGNAT Konzern ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 2,7 Mio., in der Vergleichsperiode im Vorjahr waren es EUR 7,1 Mio..

Wesentliche Ertragskomponenten in diesem Geschäftsjahr waren

- \_ Verkauf und Zwischengewinnrealisierung im Projekt Peremogi
- \_ Rückabwicklung des Verkaufs Chmelnitzky
- \_ Positive Entwicklung des YKB Portfolios

Die Vermietungen von Vorratsimmobilien aus dem Deutschlandportfolio trugen mit EUR 1,5 Mio. zum Ergeb-

nis bei. Der deutliche Anstieg der Einnahmen aus der Vermietung in Höhe von EUR 6,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.) ist darauf zurückzuführen, dass die Akquisitionen im vorangegangenen Geschäftsjahr 2007/2008 zeitlich verteilt erfolgten. Als erfreulich sind hierbei das Greifen der Sanierungsmaßnahmen und der damit einhergehende Anstieg der Vermietungen zu vermerken. Die nicht aktivierbaren Sanierungsmaßnahmen erklären auch den überproportionalen Anstieg der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen auf EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.).

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) beinhaltet die rechtliche Neustrukturierung der im dritten Quartal vorgenommenen vollständigen Wertberichtigung der beiden ukrainischen Investments Koncha Zaspas und Alexander. Der Konzern hat im Berichtszeitraum die Anteile in Höhe von jeweils 100% an diesen zwei Tochterunternehmen mit einem Erlöseffekt von EUR 8,5 Mio. veräußert. Die zum 31. Dezember 2008 vorgenommene Wertberichtigung ist mit einem gegenläufigen Effekt in Höhe von EUR 6,3 Mio. in den Finanzaufwendungen enthalten. Die Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf der Tochterunternehmen werden zum 31. März 2009 unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die daraus resultierenden, offenen Kaufpreisforderungen sind in den Grundbüchern hypothekarisch besichert. Eine entsprechende Vereinbarung regelt die Übertragung der Grundstücke gegen Anrechnung der Kaufpreisforderungen an Gesellschaften der MAGNAT.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen betrug im Geschäftsjahr EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.). Wesentliche Ergebniseinflüsse waren die Entwicklung des YKB Portfolios mit einem Ergebnis von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 7,8 Mio.). Der Ertrag resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 im Ausmaß von EUR 5,6 Mio.. Des Weiteren ist ein Ertrag aus der teilweisen Veräußerung des Projektes „Peremogi Prospekt 67“ im Rahmen der Umsetzung des gemeldeten Forward-Sales in Höhe von EUR 4,8 Mio. enthalten. Die Gesell-

schaft erzielte hier eine Realisierung der Wertsteigerung des Investments durch die Vermittlung der Anteile des lokalen Partners an eine internationale Immobiliengruppe. Ein weiterer wesentlicher Einfluss war die Anfang Oktober gemeldete Rückabwicklung des Verkaufs des Projekts Chmelnitzky mit einem negativen Ergebniseffekt von EUR -3,0 Mio..

Die allgemeinen Verwaltungskosten beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.), wesentliche Positionen waren Rechts- und Beratungskosten von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.), die satzungsgemäße Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin in Höhe von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) und die Management Fee laut Satzung an den Asset Manager von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Abschreibungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) aus den Investments Saalfeld und Pancharevo, nicht abziehbarer Vorsteuer von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.), Kosten der Finanzierung und Abgaben in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.), und Abschreibungen Geschäfts- und Firmenwert von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode EUR -9,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.). Die Finanzerträge beinhalten EUR 0,7 Mio. realisierte Erträge aus Finanzderivaten. In den Finanzaufwendungen ist die im Zusammenhang mit den beiden ukrainischen Investments Koncha Zaspas und Alexander auf Grund notwendiger rechtlicher Sanierungsmaßnahmen des Vertragswerkes vorgenommene vollständige Wertberichtigung von Wertpapieren, die ursprünglich als Tauschmittel verwendet werden sollten, im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2008/2009 in Höhe von EUR 6,3 Mio. enthalten. In den Finanzaufwendungen enthalten sind außerdem der Verlust aus der Bewertung von Fremdwährungsderivaten in Höhe von EUR 1,5 Mio.. Daneben beinhalten die Finanzaufwendungen den aus der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern.

Das Konzernergebnis nach Steuern des MAGNAT Konzerns im Geschäftsjahr 2008/2009 beträgt EUR -6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 8,0 Mio.), wobei EUR -6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.) auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und EUR -0,3 Mio. auf Minderheitsgesellschafter entfielen. Unter Berücksichtigung des den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnenden Ergebnisses entspricht dies einem Ergebnis je Aktie von EUR -0,12 (Vorjahr: EUR 0,17).

### Vermögens- und Finanzlage (in TEUR)

	2008/2009	2007/2008
Summe langfristige Vermögenswerte	66.241	56.518
Summe kurzfristige Vermögenswerte von Immobiliengesellschaften	84.145	84.517
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>150.386</b>	<b>141.035</b>
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>80.110</b>	<b>89.747</b>
Minderheitsanteile	14.526	14.462
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>94.636</b>	<b>104.209</b>
Konzerneigenkapitalquote	62,9 %	73,9 %
Summe langfristige Schulden	46.003	13.905
Summe kurzfristige Schulden	9.747	22.921
<b>Summe Schulden</b>	<b>55.750</b>	<b>36.826</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>150.386</b>	<b>141.035</b>

Die langfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 66,2 Mio. (Vorjahr: 56,5 Mio.). Die Buchwerte der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 51,7 Mio. (Vorjahr: EUR 48,8 Mio.), im Wesentlichen resultierend aus den Erhöhungen der Beteiligungsansätze an den Projekten YKB und Peremogi.

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von EUR 13,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.) beinhaltet im Wesentlichen eine weitere, durch die Konsortialpartner vertraglich vereinbarte, aliquote Kapitalzufuhr im August 2008 an das YKB Portfolio in Höhe von EUR 7,0 Mio..

Die kurzfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft blieben im Berichtszeitraum mit EUR 84,1 Mio. (Vorjahr: 84,5 Mio.) nahezu konstant. Die Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 60,1 Mio. (Vorjahr: EUR 61,8 Mio.) beinhalten unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Berichtszeitraum wurden Wertminderungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. vorgenommen. Wertaufholungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Die Vorratsimmobilien wurden zum niedrigeren Wert von Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert angesetzt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 11,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.) beinhalten im Wesentlichen die besprochene, hypothekarisch besicherte Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung der Projekte Alexander und Koncha Zaspá in der Höhe von EUR 8,5 Mio. Zum 31. März 2009 verfügte die Gesellschaft über Zahlungsmittel in Höhe von EUR 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio.).

MAGNAT verfügt zum Stichtag 31. März 2009 über ein Konzerneigenkapital inkl. EUR 14,5 Mio. Minderheitenanteile von EUR 94,6 Mio. (Vorjahr: EUR 104,2 Mio.) und über eine solide Eigenkapitalquote in Höhe von 62,9% (Vorjahr: 73,9%).

Die langfristigen Finanzschulden der Gesellschaft nahmen im Berichtszeitraum auf EUR 45,8 Mio. (Vorjahr:

EUR 13,8 Mio.) zu. Dies resultiert aus der Refinanzierung der Projekte Eberswalde und Rostock im Juni 2008. Die kurzfristigen Finanzschulden reduzierten sich aufgrund der Refinanzierungen auf EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 18,5 Mio.). Die Fälligkeiten der Finanzschulden befinden sich im Wesentlichen in den Geschäftsjahren 2010/2011 sowie 2012/2013.

in TEUR	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Fälligkeit Finanzschulden	3.378	27.415	1.330	21.901

Die Bilanzsumme zum 31. März 2009 erhöhte sich auf EUR 150,4 Mio. (Vorjahr: EUR 141,0 Mio.).

	2008/2009	2007/2008
Konzernergebnis vor Steuern	(6.452)	8.088
<b>Cashflow der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>(1.235)</b>	<b>(62.224)</b>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(13.998)	(52.382)
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18.082	89.271
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>2.849</b>	<b>(25.335)</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode</b>	<b>7.625</b>	<b>4.827</b>

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR -1,2 Mio. (Vorjahr: EUR -62,2 Mio.). Darin enthalten sind im Wesentlichen das Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von EUR -6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 8,1 Mio.), ein Mittelabfluss aufgrund der Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR -6,5 Mio. sowie Sonstige zahlungsunwirksame Posten in Höhe von EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: EUR -13,0 Mio.). Die letzte Position beinhaltet im Wesentlichen die Abwertungen aus der rechtlichen Neustrukturierung der ukrainischen Gesellschaften in Höhe von EUR 6,3 Mio..

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von EUR -14,0 Mio. (Vorjahr: EUR -52,4 Mio.) zeigt den Verkauf des MAGNAT Anteils an dem Projekt Peremogi an den neuen Projektpartner und den Ankauf des Anteils des alten lokalen Projektpartners und der damit verbundenen Gewinnrealisierung sowie die Gewährung von Darlehen an Tochterunternehmen in Höhe von EUR 9,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 18,1 Mio. (Vorjahr: EUR 89,3 Mio.) entstand durch die Refinanzierung und die gleichzeitige Erhöhung der Finanzierungen für einen Teil des Deutschland Portfolios sowie die Aufnahme eines Mezzanin Darlehens in Höhe von EUR 6,5 Mio. und eines Bridge Loans in Höhe von EUR 3,5 Mio..

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erhöhten sich dementsprechend um EUR 2,8 Mio. auf EUR 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio.).

## 6. Nachtragsbericht

Die von der außerordentlichen Hauptversammlung beschlossene und durch Eintragung in das Handelsregister der Gesellschaft am 20. April 2009 wirksam gewordene ordentliche Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 wurde vom 29. April auf 30. April 2009 umgesetzt. Die MAGNAT Aktionäre erhielten für jeweils 10 Stückaktien mit einem



anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie eine neue konvertierte Stückaktie mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zugebucht. Am 30. April 2009 wurden mit Handelsbeginn die Aktien mit der neuen ISIN, dem herabgesetzten Grundkapital und dem neuen Aktienkurs notiert.

Da seit dem Mitte 2008 die Bindung der Ostwährungen an den USD nicht mehr existiert und damit die grundlegende Annahme der USD-Absicherung aus diesem Grund nicht mehr gegeben ist, erfolgte im Oktober 2008 eine Teilglattstellung über USD 8 Mio. beider Optionen. Nach dem Bilanzstichtag im Mai 2009 erfolgte die restliche Glattstellung der noch offenen Optionen in Höhe von USD 17 Mio..

Im Juni 2009 konnte mit einem Darlehensgeber die Verlängerung eines Bridge Loans in Höhe von Nominale EUR 3,5 Mio. bis 30. Juni 2010 verhandelt werden.

## 7. Risikobericht

### Gesamteinschätzung

Die Unternehmensführung der MAGNAT hat in den letzten Monaten gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Analyse der Finanzierungsrisiken sowie die zu treffenden Maßnahmen einer intensivierten Betrachtung unterzogen. Die Wirtschaftskrise führte zu einer Verknappung der Kreditvergabe, der Zugang zu Kapital im Rahmen von Finanzierungsmaßnahmen, Refinanzierungen sowie Kapitalmaßnahmen wurde deutlich erschwert. Dieser Marktsituation entsprechend sind in der Finanzplanung Immobilienverwertungen bzw. Rückflüsse aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen durch Tochtergesellschaften eingestellt, die der Innenfinanzierung dienen. Die zugrundeliegenden Annahmen stützen sich auf fortgeschrittene Verwertungsgespräche bzw. Vorbereitungen zur Rückführung von Gesellschafterdarlehen. Darüber hinaus wird auch der strategische Rückzug aus Russland sowie weiteren risikobehafteten Ländern vorbereitet.

Des Weiteren wurde mit der die MAGNAT Kreditlinie führenden Bank Ende 2008 eine Rückführung der Linie in Höhe von noch rund EUR 1,5 Mio. bis Ende 2009 vereinbart. Die aktuelle Liquiditätsplanung geht unter konservativen Planungsparametern davon aus, dass die Zahlungsbereitschaft von MAGNAT innerhalb der nächsten 12 Monate jederzeit gewährleistet sein wird. Oberste Priorität für die Gesellschaft ist in den nächsten 12 Monaten dementsprechend die Sicherung der Liquidität.

### Risikopolitik

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

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

### Grundsätze des Risiko- und Chancenmanagementsystems

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

Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe der Geschäftsführung der persönlich haftenden Komplementärin sowie der Geschäftsführung der Sonderkommanditistin. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Projektbesprechungen und Einzelgespräche sind zentrale Elemente der Risikofeststellung.

Eine sehr wichtige Rolle spielt dabei die Kommanditaktionärin R-QUADRAT, die im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Sonderpflichten Dienstleistungen erbringt, welche die Wertschöpfungskette der Immobilienaktivitäten in einem sehr hohen Umfang abdeckt. In deren Aufgabenbereich fällt auch das Projektmanagement, dem vor allem im Development Geschäft eine hohe Bedeutung zukommt. Der gesamte Risikomanagementprozess wurde in einem Risikomanagementhandbuch festgehalten. Das Risikomanagement wird im MAGNAT Konzern angewendet. R-QUADRAT als Asset Manager ist in das System und in die Weiterentwicklung eingebunden. Eine kritische Überprüfung und gegebenenfalls Überarbeitung erfolgt einmal pro Jahr.

#### **Organisatorische Verankerung des Risikomanagementsystems**

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

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

## **Risiken**

### **a. Markt- und Branchenrisiken**

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

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

In den von MAGNAT bearbeiteten Märkten der CEE/SEE/CIS-Region besteht ein im Vergleich zu den westlichen Industrienationen deutlich höheres Länderrisiko. Dieses Länderisiko hat unterschiedliche Ausprägungen, z. B. politische Entwicklungen, Instabilität der Rechtssysteme und der Gerichtsbarkeit allgemein sowie speziell im Liegenschafts- und Grundbuchrecht, vorherrschende faktische Gegebenheiten und Geschäftspraktiken. Viele dieser Risiken können von der Gesellschaft weder ausgeschaltet noch vollständig kontrolliert werden.

Ein teilweiser Risikoausgleich wird durch Vermeidung überdurchschnittlich hoher Asset Allokation in einzelne Projekte bzw. in einzelne Länder erreicht, ebenso durch Co-Investments mit gut etablierten lokalen Projektpartnern. MAGNAT hat sich in diesem Zusammenhang zum Ziel gesetzt, maximal rd. 25% des Eigenkapitals in ein Projekt und maximal rund 45% des Eigenkapitals in ein Land zu investieren.

In Georgien führten kriegerische Handlungen mit Russland zu einem Baustopp eines Projektes von einer Woche. In Georgien wurden ca. 2% des Eigenkapitals der MAGNAT investiert. Der Ukraine, in der ca. 30% des Eigenkapitals investiert sind, wurden Anfang November rund USD 16,5 Mrd. an Darlehen seitens des Internationalen Währungsfonds zugesagt. Zugleich führen innenpolitische Spannungen zu Unsicherheiten. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen können den Geschäftsverlauf der MAGNAT beeinflussen.

## **b. Finanzwirtschaftliche Risiken**

### **Währungsrisiken**

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

Das verbleibende Wechselkursrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotential beschränkt, wird nur teilweise abgesichert: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben, und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbandbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotential) in Erwägung gezogen. Diese Vorgangsweise beruht auf Kosten-/Nutzenüberlegungen, aber auch auf der Erkenntnis, dass das Währungsrisiko insgesamt nicht komplett isolierbar ist, sondern vielfältige zusätzliche Interdependenzen außerhalb der reinen Schwankung der Wechselkurse eine Rolle spielen. Zusammenfassend ist das Management der Währungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene und für bestimmte Währungen angestrebt, um Entwicklungen entgegenzuwirken, die den Bestand der

Gesellschaft gefährden könnten. Die Währungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Zur Absicherung des USD-Exposures wurde am 28. September 2007 eine Option EUR Call / USD Put über USD 25 Mio. zu einem Ausübungspreis von 1,47 mit einer Laufzeit bis Ende September 2009 gekauft. Eine gegenläufige Option mit einem Ausübungspreis von 1,25 mit einer Laufzeit bis Ende September 2009 wurde zur Reduktion des Prämienaufwands verkauft. Diese Absicherungsstrategie deckte die Investments der Gesellschaft, nicht aber die erwarteten Gewinne aus den jeweiligen Projekten in Zeiten ab, in denen die wichtigsten Ostwährungen wie z. B. der Rubel oder die ukrainische Griwna noch an die großen Leitwährungen USD und EUR gebunden waren. Seit Mitte 2008 existiert diese Bindung nicht mehr, die Ostwährungen verzeichneten einen starken Verfall. Die grundlegende Annahme der USD-Absicherung war aus diesem Grund nicht mehr gegeben, es erfolgte im Oktober 2008 eine Teilglattstellung über USD 8 Mio. beider Optionen. Nach dem Bilanzstichtag im Mai 2009 erfolgte die restliche, kostenneutrale Glattstellung der noch offenen Optionen in Höhe von USD 17 Mio..

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

### Zinsrisiken

Die MAGNAT-Gruppe setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital, zum überwiegenden Teil mit variabler Verzinsung, ein. Die MAGNAT-Gruppe ist damit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungskosten erhöhen. Eine Veränderung des Zinsniveaus um +/- 100 BP würde eine Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft von rd. EUR 0,3 Mio. p.a. bedeuten.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Niedrigzinsphase wird eine Zinsabsicherung, vor allem im Zusammenhang mit der Refinanzierung im Deutschland-Portfolio konkret geprüft. Eine Evaluierung dieser Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen, zumindest jedoch halbjährlich und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

### Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der Gesellschaft vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben sowie zwischenzeitlich auch durch jederzeit nutzbare Kreditlinien gesteuert. Aufgrund der derzeitigen Situation wird MAGNAT die Rückflüsse aus zukünftigen Verwertungen dazu verwenden, Liquidität wieder in Form von Bankguthaben vorzuhalten. Mit der die Kreditlinie führenden Bank wurde eine Rückführung der Linie bis Ende 2009 vereinbart. Die Abhängigkeit der Liquiditätssituation von Rückflüssen aus Verwertungen im Kalenderjahr 2009 wird dadurch deutlich erhöht. Entsprechend der durch die Auswirkungen der Wirtschaftskrise erhöhten Abhängigkeit der Gesellschaft von dem Ausmaß der Innenfinanzierung wurde die Liquiditätsplanung dementsprechend weiter verfeinert.

Die Verlängerung der Finanzierung des Deutschland-Portfolios hängt nur noch von formalen Bedingungen ab, insbesondere von den finalen Gremiengenehmigungen und einer entsprechenden finalen Kredit- und Sicherheitendokumentation.

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

### c. Operative Risiken

In der Satzung der MAGNAT wurde die Übertragung der Kernprozesse an die Kommanditaktionärin R-QUADRAT geregelt. Im Rahmen der von der R-QUADRAT abzuwickelnden Projekte können klassische Projektrisiken entstehen.

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

### Chancenbericht

Den beschriebenen Risiken stehen aus unternehmerischer Sicht folgende Chancen gegenüber:

#### a. Deutsche Immobilien Teilmärkte beweisen hohes Maß an Stabilität

Zwar ist es auch auf der Mehrheit der deutschen Teilmärkte zu deutlichen Rückgängen des Transaktionsvolumens und der Flächenumsätze gekommen, was für deutlichen Druck auf Miet- und Kaufpreise gesorgt hat. Im Vergleich zu anderen europäischen und internationalen Märkten sind die Auswirkungen in Deutschland jedoch vergleichsweise moderat und sollten als Chancen zum Einstieg begriffen werden. Dementsprechend werden von MAGNAT Investitionsmöglichkeiten in Deutschland bevorzugt geprüft.

## b. Institutionelle Investoren erhöhen Immobilienquote

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

## c. Chancen für strategisches Wachstum

Das augenblickliche Kapitalmarktumfeld, welches durch hohe Kursabschläge auf die eigentlichen Substanzwerte zahlreicher Immobilienunternehmen gekennzeichnet ist, bietet viele interessante und vor allem günstige Einstiegschancen für strategisches Wachstum.

## 8. Vergütungsbericht

### Grundzüge des Vergütungssystems für die Geschäftsleitung

Die Vergütung der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft ist in § 8 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft geregelt. Die Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30. August 2007 hat die Vergütungsregelung für die geschäftsführende Komplementärgesellschaft (MAGNAT Management GmbH) beschlossen. Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2008/09 betragen:

Übernahme der Geschäftsführungstätigkeit: EUR 576.842

Übernahme der persönlichen Haftung: EUR 5.000

## Vergütung des Aufsichtsrats

Die Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA hat am 30. Oktober 2008 für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vergütung in Höhe von jeweils EUR 12.500 beschlossen. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Dreifache, der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte. Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrates darüber hinaus ihre Auslagen einschließlich der den Aufsichtsratsmitgliedern auf ihre Aufsichtsratsvergütung zu Last fallende Umsatzsteuer.

Im Geschäftsjahr bestand ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds von 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwies sich die Beratungsleistung als äußerst vorteilhaft für die Gesellschaft, wichtige Finanzierungsvorhaben konnten entgegen dem Markttrend rasch umgesetzt werden. Der Beratungsvertrag wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats genehmigt. Für die erbrachten Beratungsleistungen wurden im Geschäftsjahr TEUR 114 zzgl. USt gezahlt. Im Geschäftsjahr wurden ausserdem von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Christoph Jeannée vom Aufsichtsrat genehmigte Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 53 an die MAGNAT erbracht. Die Beratungsleistung umfasste vertragsrechtliche Beratung im Zusammenhang mit dem Investment „Peremogi“. Aufgrund der Anwendbarkeit österreichischen Rechtes und der spezifischen Vorkenntnisse war die Einschal-

Name	Funktion	Zeitraum	Vergütung (exkl. Kostenersatz)
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	seit 7. Juli 2006	78.124,69
Dr. Walter Steindl		bis 24. Oktober 2007	11.000,00
Dr. Carsten Strohdeicher	Stellvertretender Vorsitzender	seit 7. Juli 2006	52.062,50
Dr. Christoph Jeannée		seit 31. Juli 2006	14.875,00

<sup>\*)</sup> vor Abzugsteuer gem. § 50a EStG

tung der Kanzlei zur Vermeidung langer und kostspieliger Einarbeitungszeiten anderer Kanzleien sinnvoll. Das verrechnete Honorar wurde zu Stundensätzen abgerechnet, die in Anbetracht des Transaktionsvolumens und der Komplexität gegenüber dem Wettbewerb als sehr günstig eingestuft werden können. An andere Mitglieder des Aufsichtsrats wurden über die Aufsichtsratsvergütung hinaus keine zusätzlichen Vergütungen für erbrachte Leistungen gezahlt.

## 9. Prognosebericht

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008/2009 der MAGNAT kam es vor allem in der zweiten Geschäftsjahreshälfte zu einer weiteren Verschärfung der volkswirtschaftlichen Lage im Vergleich zum Geschäftsjahr 2007/2008. Was 2007 als Kreditklemme begann, hat sich im Jahr 2008 zu einer globalen Wirtschaftskrise entwickelt. Stellt man die Wirtschaftsentwicklungen der Portfolioländer der MAGNAT aus dem Gründungsjahr 2006, also dem Jahr der Definition des Geschäftsmodells und der Investitionsstrategie, den erwarteten Wachstumsraten 2009 sowie 2010 gegenüber, wird die Tragweite der Auswirkungen erkennbar. Wie ernst diese Situation zu nehmen ist, sieht man ebenfalls an den kurzfristigen Veränderungen bzw. Korrekturen der Wirtschaftsprognosen (EBRD Forecasts). So wurden erst im Mai 2009 im Vergleich zu den Zahlen im Januar 2009 wesentliche Korrekturen an den Erwartungen der Wachstumsraten für 2009 vorgenommen: Polen -1,5%-Punkte, Türkei -2,5%-Punkte, Bulgarien, Rumänien, Ukraine jeweils -5,0%-Punkte sowie Russland -8,5%-Punkte.

Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zum Wirtschaftswachstum für 2010 sind aus diesem Grund mit großer Vorsicht zu betrachten und mit dieser Vorsicht auch in die Unternehmensplanungen einzubeziehen. Das Management der MAGNAT geht zwar von einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation Anfang 2010 aus, ob dies jedoch bereits der nachhaltige Wirtschaftsaufschwung sein wird, bleibt abzuwarten.

Vor allem die Regionen CEE/SEE/CIS werden in den nächsten 12 – 24 Monaten noch mit Problemen zu kämpfen ha-

ben. Ein Hauptproblem aller Staaten in den betreffenden Regionen wird der steigende Druck auf deren Staatshaushalte sowie damit auch verbunden ein weiterer Druck auf die entsprechenden Währungen sein. Mit der wirtschaftlichen Entwicklung einhergehend haben diese Staaten einen hohen Abfluß an Kapital ausländischer Investoren in den letzten Monaten hinnehmen müssen. Ein derzeit noch speziell ukrainisches Problem ist das eingesetzte Währungsregime und die damit verbundenen Probleme bei der Repatriierung von potentiellen Gewinnen aus der Ukraine. Mittel- bis langfristig bleibt jedoch bei allen Unsicherheiten der Nachholbedarf an modernen und qualitativ angepassten Wohn- und Gewerbeimmobilien unwidersprochen.

Während die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Österreich ähnlich wenn auch nicht so stark betroffen ist, wie in den östlichen Ländern, hat sich in dieser Region der Immobilienbereich als noch relativ stabil bewiesen. Zwar ist es auch zu deutlichen Rückgängen des Transaktionsvolumens und der Flächenumsätze gekommen, was für deutlichen Druck auf Miet- und Kaufpreise gesorgt hat. Im Vergleich zu anderen europäischen und internationalen Märkten sind die Auswirkungen in Deutschland jedoch vergleichsweise moderat. Hohe Erwartungen bestehen in Deutschland an das Verhalten der institutionellen Investoren. Hier wird mit einer Erhöhung der Immobilienquoten in den nächsten 12 – 24 Monaten gerechnet, was zu einem deutlichen Mittelfluss in direkte und indirekte Immobilieninvestments führen sollte.

### Strategische Prioritäten und Ziele

Aufgrund der vorherrschenden Wirtschaftskrise sind auch die Immobilienmärkte und ihr Umfeld außergewöhnlich schwer berechenbar geworden. Die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwingen Unternehmen aller Größenordnungen in einen intensiven Anpassungsprozess der Strategien und Geschäftsmodelle. Wie lange die vorherrschenden Unsicherheiten andauern werden, wagt inzwischen niemand mehr vorherzusagen. Um so wichtiger ist es, konkrete und umfassende Anpassungen in der Strategie und Geschäftsausrichtung vorzunehmen, um für alle möglichen Weiterentwicklungen vorbereitet zu sein. Die

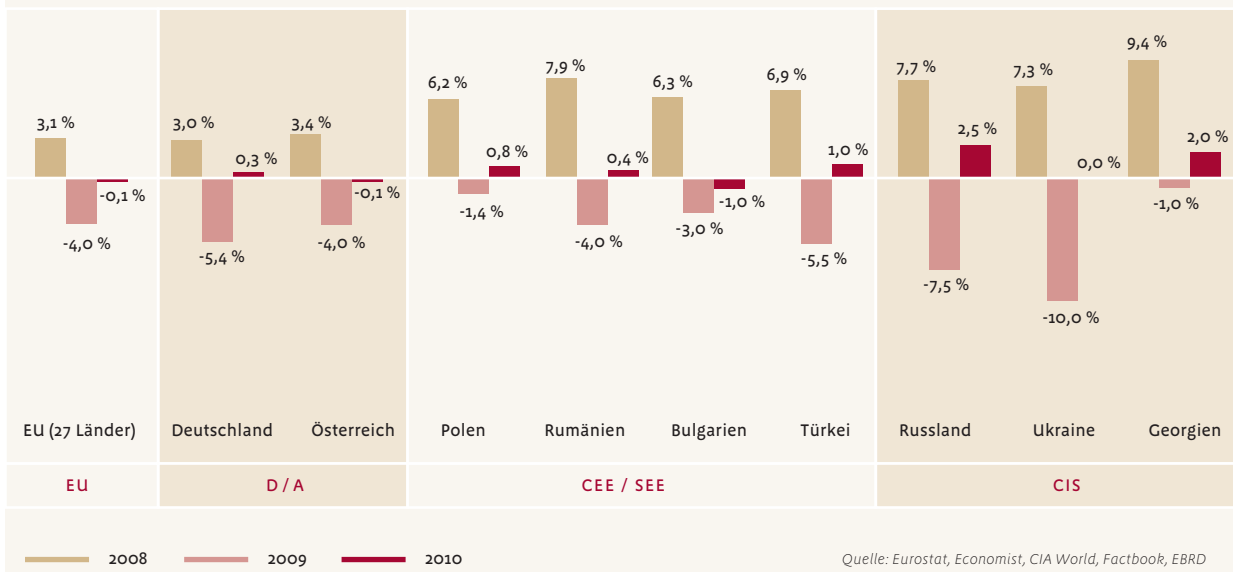
Anpassungen in der Strategie der MAGNAT lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- \_ Sicherung der Liquidität der Gesellschaft als oberste Priorität.
  - \_ Intensivierung der Verwertungsbemühungen als wichtiger Baustein zur Sicherung der Ertragskraft.
  - \_ Ausbalancierung der Portfoliogewichtung zwischen den Regionen D/A und CEE/SEE/CIS zur Milderung starker zyklischer Schwankungen in den Immobilienmärkten.
- Weiterverfolgung der Reduktion der Risikopositionen in CEE/SEE/CIS.
  - Wertsicherung des Portfolios durch Reklassifizierungen in Land Banking.
  - Evaluierung potentieller, zukünftiger Investments in Deutschland und Österreich aufgrund attraktiver Ankaufsrenditen und geringerer Risikoerwartung.
- \_ Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Wertschöpfungstiefe im Rahmen von Kostenoptimierungsmaßnahmen.

Im Geschäftsbereich Bestand geht die Geschäftsleitung aufgrund der positiven Entwicklung des YKB Portfolios von einem Mittelrückfluss innerhalb der nächsten 12 Monate in Höhe von mindestens EUR 2,0 Mio. aus. Ebenfalls positiv sollte sich die Beteiligung an der Squadra im Zuge einer Erholung des deutschen Immobilienmarktes innerhalb der nächsten 12 – 24 Monate entwickeln. Aufgrund des beschlossenen strategischen Rückzuges aus Russlands soll die Beteiligung an der Russian Land AG innerhalb der nächsten 12 – 24 Monate abgebaut werden.

Im Bereich Development sollte sich das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien aus dem Deutschland Portfolio aufgrund der Reduktion der Sanierungsmaßnahmen und der Erhöhung der Vermietungsstände innerhalb der nächsten 12 Monate deutlich erhöhen. Die operativen Aufwendungen aus dem Sub-Segment Land Banking werden sich weitgehend reduzieren, zumal in diesem Bereich auch keine Finanzierungskosten anfallen. Eine wichtige Aufgabe in diesem Bereich wird die Beschaffung einer Finanzierung für das Projekt Peremogi gemeinsam mit dem Joint Venture Partner sein.

Reales Wirtschaftswachstum 2006 vs. 2009 und 2010





Die nächsten 12 Monate werden für das Geschäftsmodell der MAGNAT von der Herausforderung geprägt sein, aktives und konsequentes Liquiditätsmanagement umzusetzen. Für die nächsten 12 – 24 Monate geht das Management der MAGNAT unter der Annahme einer Verbesserung der gegenwärtigen Marktsituation in den einzelnen Ländern von einer Stabilisierung des Geschäftsmodells, einer Verbesserung der Ergebnisentwicklung und damit einer möglichst raschen Rückkehr auf den Wachstumspfad aus.

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

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



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. März 2009

		01.04.2008 bis 31.03.2009	01.04.2007 bis 31.03.2008
	Tz.	EUR	EUR
Einnahmen aus der Vermietung	D.1	6.575.355	4.457.068
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	D.2	-5.028.625	-2.416.161
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien</b>		<b>1.546.730</b>	<b>2.040.907</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		8.570.009	23.955
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften		-3.830.186	-6.300
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften</b>	<b>D.3</b>	<b>4.739.823</b>	<b>17.655</b>
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen		8.197.345	10.975.724
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen		-5.459.357	-376.061
<b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>D.4</b>	<b>2.737.988</b>	<b>10.599.663</b>
Sonstige betriebliche Erträge	D.5	438.395	76.192
Allgemeine Verwaltungskosten	D.6	-3.709.720	-4.422.988
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.7	-3.033.192	-1.187.470
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>2.720.024</b>	<b>7.123.959</b>
Finanzerträge	D.8	2.309.768	2.280.687
Finanzaufwendungen	D.8	-11.481.976	-1.316.528
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-9.172.208</b>	<b>964.159</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-6.452.184</b>	<b>8.088.118</b>
Ertragsteuern	D.9	-48.572	-98.766
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-6.500.756</b>	<b>7.989.352</b>
Davon entfallen auf:			
<b>Minderheitsgesellschafter</b>	<b>D.11</b>	<b>-300.870</b>	<b>-665.127</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		<b>-6.199.886</b>	<b>8.654.479</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D.12	-0,12	0,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D.12	-0,12	0,17

## Konzern-Bilanz zum 31. März 2009

		31. 03.2009	31. 03.2008
	Tz.	EUR	EUR
VERMÖGENSWERTE			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	E.1.1	380.566	102.840
Sachanlagen	E.1.2	38.740	7.256
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E.1.3	51.747.568	48.802.591
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		112.500	0
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	E.1.4	13.772.885	4.583.300
Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte	E.1.5	0	1.731.404
Latente Steueransprüche	E.4.1	188.837	30.375
Derivative Finanzinstrumente	E.1.6	0	1.260.653
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>66.241.096</b>	<b>56.518.419</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorratsimmobilien	E.2.1	60.114.554	68.448.501
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.2.2	11.108.910	4.530.786
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.2.3	4.831.589	6.710.343
Derivative Finanzinstrumente	E.2.4	464.971	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmittlequivalente	E.2.5	7.624.863	4.827.185
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>84.144.887</b>	<b>84.516.815</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>150.385.983</b>	<b>141.035.234</b>

		31. 03.2009	31. 03.2008
	Tz.	EUR	EUR
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
<b>Eigenkapital</b>			
Gesellschaftskapital		52.950.000	52.950.000
Rücklagen		27.160.289	36.797.183
Den Anteilignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		80.110.289	89.747.183
Minderheitsanteile		14.526.108	14.461.556
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>E.3</b>	<b>94.636.397</b>	<b>104.208.739</b>
SCHULDEN			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Latente Steuerschulden	E.4.1	219.685	52.344
Derivative Finanzinstrumente		0	93.367
Langfristige Finanzschulden	E.4.2	45.782.932	13.759.629
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>46.002.617</b>	<b>13.905.340</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	E.5.1	2.076.226	613.489
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.5.2	3.146.328	3.782.516
Kurzfristige Finanzschulden	E.5.3	3.930.696	18.525.150
Derivative Finanzinstrumente	E.5.4	593.718	0
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>9.746.968</b>	<b>22.921.155</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>55.749.585</b>	<b>36.826.495</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>		<b>150.385.983</b>	<b>141.035.234</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung zum 31. März 2009

		01.04.2008 bis 31.03.2009	01.04.2007 bis 31.03.2008
	Tz.	TEUR	TEUR
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>		<b>(6.452)</b>	<b>8.088</b>
Veränderung der Vorratsimmobilien		1.210	(46.652)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		(6.522)	244
Veränderung der Forderungen aus Ertragssteuern		(215)	(371)
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		2.941	(6.495)
Veränderung der Rückstellungen		1.463	390
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		(469)	(4.302)
Veränderung derivative Finanzinstrumente		(195)	(155)
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		7.004	(12.971)
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>F</b>	<b>(1.235)</b>	<b>(62.224)</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen		(31)	(7)
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		(21.546)	(41.278)
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		16.667	0
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		(9.088)	(1.759)
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen (abzüglich erworbener liquider Mittel)		0	(9.338)
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>F</b>	<b>(13.998)</b>	<b>(52.382)</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		653	57.315
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		53.013	31.956
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden		(35.584)	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>F</b>	<b>18.082</b>	<b>89.271</b>
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>2.849</b>	<b>(25.335)</b>
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung		(51)	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode		4.827	30.162
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode</b>		<b>7.625</b>	<b>4.827</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2009 (in TEUR)

	Tz.	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minderheitsanteile	Summe Eigenkapital
		Komplementär Kapital	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	sonstige Rücklagen			
<b>01.04.2008</b>	<b>G</b>	<b>50</b>	<b>52.900</b>	<b>33.546</b>	<b>8.990</b>	<b>-5.738</b>	<b>89.748</b>	<b>14.462</b>	<b>104.209</b>
Kapitalerhöhungen	G	0	0	0	0	0	0	653	653
Eigenkapitalbeschaffungskosten	G	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	G	0	0	-1	0	0	-1	0	-1
Anteilige Übernahme von erfolgneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	-3.677	-3.677	0	-3.677
Währungsdifferenz	G	0	0	0	0	240	240	-288	-48
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>G</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.437</b>	<b>-3.437</b>	<b>-288</b>	<b>-3.725</b>
Periodenergebnis	G	0	0	0	-6.200	0	-6.200	-301	-6.501
Gesamtes Periodenergebnis	G	0	0	0	-6.200	-3.437	-9.637	-589	-10.226
<b>31.03.2009</b>	<b>G</b>	<b>50</b>	<b>52.900</b>	<b>33.545</b>	<b>2.790</b>	<b>-9.175</b>	<b>80.110</b>	<b>14.526</b>	<b>94.636</b>
<b>01.04.2007</b>	<b>G</b>	<b>50</b>	<b>32.200</b>	<b>10.894</b>	<b>336</b>	<b>0</b>	<b>43.480</b>	<b>1.970</b>	<b>45.450</b>
Kapitalerhöhungen	G	0	20.700	24.840	0	0	45.540	13.963	59.503
Eigenkapitalbeschaffungskosten	G	0	0	-2.188	0	0	-2.188	0	-2.188
Anteilige Übernahme von erfolgneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	-3.691	-3.691	0	-3.691
Währungsdifferenz	G	0	0	0	0	-2.048	-2.048	-806	-2.854
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>G</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.738</b>	<b>-5.738</b>	<b>-806</b>	<b>-6.545</b>
Periodenergebnis	G	0	0	0	8.654	0	8.654	-665	7.989
Gesamtes Periodenergebnis	G	0	0	0	8.654	-5.738	2.916	-1.471	1.444
<b>31.03.2008</b>	<b>G</b>	<b>50</b>	<b>52.900</b>	<b>33.546</b>	<b>8.990</b>	<b>-5.738</b>	<b>89.748</b>	<b>14.462</b>	<b>104.209</b>



# **Konzernanhang**

für das Geschäftsjahr vom 1. April 2008 bis 31. März 2009

## **Gliederung**

- A. Allgemeine Angaben
- B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- D. Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung
- E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- F. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- G. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- H. Konzern-Segmentberichterstattung
- I. Sonstige Erläuterungen

## A. Allgemeine Angaben

### 1. Informationen zum Unternehmen

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ bzw. „MAGNAT“ genannt) wurde am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister (HRB77281) am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich im Grüneburgweg 18 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. März.

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

Die MAGNAT ist eine in Frankfurt am Main börsennotierte Immobilienentwicklungsgesellschaft mit Fokus auf Nutzung von Sondersituationen im Heimatmarkt in Deutschland und in Österreich sowie auf Land Banking und Immobilien-Development in Ost- 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 Opportunities GmbH & Co. KGaA ist die Muttergesellschaft des MAGNAT-Konzerns. Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die Muttergesellschaft selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt, die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der Muttergesellschaft unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten. Die überwiegende Anzahl der bisherigen Investments wurde zusammen mit Co-Investoren getätigt.

Ein zentrales Element der Geschäftspolitik mit entsprechender Auswirkung auf die Aufbau- und Ablauforganisation ist ein umfassendes Outsourcing, insbesondere im Bereich der Immobilienaktivitäten. Die Kommanditaktionärin R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien (im Folgenden auch kurz „R-QUADRAT“), erbringt als Asset Manager im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Sonderpflichten Dienstleistungen an MAGNAT, welche die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienaktivitäten in einem hohen Ausmaß abdecken.

### 2. Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS)

Entsprechend Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards erstellt MAGNAT den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der für die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA als Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der MAGNAT-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei werden alle für den am 31. März 2009 beendeten Berichtszeitraum verpflichtend anzuwendenden IFRS - einschließlich der noch gültigen International Accounting Standards (IAS) - sowie die Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) - einschließlich der noch gültigen

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

### **3. Verpflichtend anzuwendende neue Rechnungslegungsstandards**

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

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

Im März 2007 veröffentlichte der IASB den überarbeiteten Standard IAS 23 „Fremdkapitalkosten“ (IAS 23). Mit IAS 23 wird das bisherige Wahlrecht der sofortigen aufwandswirksamen Erfassung von Fremdkapitalzinsen, die direkt der Anschaffung oder Herstellung sogenannter qualifizierter Vermögenswerte zugerechnet werden können, abgeschafft. Mit Anwendung des überarbeiteten IAS 23 sind diese Fremdkapitalzinsen zu aktivieren. Der überarbeitete Standard ist auf Fremdkapitalkosten bezogen auf qualifizierte Vermögenswerte anzuwenden, mit deren Aktivierung am oder nach dem 1. Januar 2009 begonnen wird. Der Standard wurde am 10. Dezember 2008 von der EU verabschiedet und am 17. Dezember 2008 veröffentlicht. Für Vermögenswerte, mit deren Aktivierung vor dem 1. Januar 2009 begonnen wurde, wurde von einer vorgezogenen freiwilligen Anwendung des Standards abgesehen. Ab dem 1. Januar 2009 wird der Standard angewendet, hat aber keine quantitativen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss, da im betreffenden Zeitraum (Januar bis März 2009) keine derartigen qualifizierten Vermögenswerte angeschafft oder hergestellt wurden.

Die in der Berichtsperiode 1. April 2008 bis 31. März 2009 erstmalige Anwendung der Interpretationen IFRIC 12 und IFRIC 14 hatten keinen materiellen Einfluss auf den Konzernabschluss der Gesellschaft.

### **4. Künftige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der IASB und das IFRIC haben Standards und Interpretationen verabschiedet, die im Berichtszeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine freiwillige Vorabanwendung setzt grundsätzlich voraus, dass die zum jetzigen Zeitpunkt zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt ist. Von der unter Umständen bestehenden Möglichkeit einer freiwilligen Vorabanwendung hat die Gesellschaft keinen Gebrauch gemacht. Im Folgenden werden nur diejenigen Standards und Interpretationen beschrieben, die einen Einfluss auf den Konzernabschluss der Gesellschaft haben können.

	von der EU verabschiedet	
	JA	NEIN
IAS 1 "Darstellung des Abschlusses"	x	
IAS 27 "Konzern- und separate Einzelabschlüsse"	x	
IAS 32 "Finanzinstrumente: Darstellung" und "IAS 1 Darstellung des Abschlusses"	x	
IAS 39 "Finanzinstrumente: Eligible Hedged Items"		x
IAS 39 und IFRS 7 "Umklassifizierung von Finanzinstrumenten"	x	
IFRIC 9 und IAS 39 "Eingebettete Derivate"		x
IFRS 1 und IAS 27 "Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen"	x	
IFRS 2 "Aktienbasierte Vergütung"	x	
IFRS 3 "Unternehmenszusammenschlüsse"	x	
Reviewed IFRS 3 "Unternehmenszusammenschlüsse" und Amendments to IAS 27 "Konsolidierte und separate Abschlüsse"	x	
IFRS 7 "Finanzinstrumente: Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten"		x
IFRS 8 "Geschäftssegmente"	x	
IFRIC 12 "Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen"	x	
IFRIC 13 "Kundenbindungsprogramme"	x	
IFRIC 14 IAS 109 "Mindestfinanzierungsvorschriften"	x	
IFRIC 16 "Absicherung einer Nettoinvestition in einem ausländischen Geschäftsbetrieb"	x	
IFRIC 15 "Vereinbarung bei der Fertigstellung einer Immobilie"		x
IFRIC 17 "Ausschüttungen von Sachdividenden an Anteilseigner"		x
IFRIC 18 "Transfer von Vermögenswerten von Kunden"		x

### IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Im September 2007 veröffentlichte der IASB eine überarbeitete Fassung des IAS 1. Die Neufassung des Standards beinhaltet wesentliche Änderungen in Darstellung und Ausweis von Finanzinformationen im Abschluss. Die Neuerungen beinhalten insbesondere die Einführung einer Gesamtrechnung, die sowohl das in einer Periode erwirtschaftete Ergebnis als auch die noch nicht realisierten Gewinne und Verluste, die bislang innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen wurden, umfasst und die Gewinn- und Verlustrechnung in ihrer bisherigen Form ersetzt. Darüber hinaus muss nunmehr neben der Bilanz zum Bi-

lanzstichtag und der Bilanz zum vorangegangenen Stichtag zusätzlich eine Bilanz zu Beginn der Vergleichperiode aufgestellt werden, sofern das Unternehmen rückwirkend Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anwendet, einen Fehler korrigiert oder einen Abschlussposten umgliedert.

Der neue Standard wird Einfluss auf die Art und Weise der Veröffentlichung von Finanzinformationen des Konzerns haben, jedoch nicht auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss. Der überarbeitete Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 be-

ginnen. Der überarbeitete Standard wurde am 17. Dezember 2008 von der EU verabschiedet und am 18. Dezember 2008 veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde der geänderte Standard noch nicht freiwillig angewandt.

#### IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“

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

Die Änderungen gemäß dem überarbeiteten Standard sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Der überarbeitete Standard wurde am 3. Juni 2009 von der EU verabschiedet und am 12. Juni 2009 veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde der geänderte Standard noch nicht freiwillig angewandt. Auswirkungen werden sich lediglich prospektiv auf zukünftige derartige Transaktionen ergeben.

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

Die Änderung des IAS 32 und des IAS 1 wurde im Februar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderung betrifft die Klassifizierung von kündbaren Gesellschaftereinlagen als Eigen- oder als Fremdkapital. Nach bisheriger Regelung waren Unternehmen teilweise gezwungen, das gesellschaftsrechtliche Kapital aufgrund gesetzlich verankerter Kündigungsrechte der Gesellschafter als finanzielle Verbindlichkeiten auszuweisen.

Künftig sollen diese Gesellschaftereinlagen in der Regel als Eigenkapital klassifiziert werden, sofern eine Abfindung zum beizulegenden Zeitwert vereinbart wird und die geleisteten Einlagen den nachrangigsten Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens darstellen.

Aufgrund der Rechtsform des Mutterunternehmens und der Tochterunternehmen sowie den einschlägigen gesetzlichen und gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen werden sich aus der Neuregelung keine Auswirkungen auf die Klassifizierung, Bewertung und Ausweis von Gesellschaftereinlagen im Konzernabschluss ergeben. Der überarbeitete Standard wurde am 21. Januar 2009 von der EU verabschiedet und am 22. Januar 2009 veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde der geänderte Standard noch nicht freiwillig angewandt.

#### IAS 39 „Finanzinstrumente: Eligible Hedged Items“

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

### IAS 39 und IFRS 7 „Umklassifizierung von Finanzinstrumenten“

Die Anpassung des IAS 39 führt zu keiner inhaltlichen Änderung der Regelung zur Umklassifizierung von finanziellen Vermögenswerten, wie sie im Oktober 2008 von der IASB veröffentlicht wurde. Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Finanzmärkte wird unter außergewöhnlichen Umständen die Umklassifizierung von bestimmten finanziellen Vermögenswerten aus der Bewertungskategorie „at Fair Value through Profit or Loss“ in eine andere Bewertungskategorie gestattet. Die Änderungen wurden im Oktober 2008 von der EU übernommen. Die erstmalige Anwendung kann rückwirkend zum 1. Juli 2008 oder zu jedem späteren Zeitpunkt der Umklassifizierung erfolgen. Durch die erneute Anpassung werden lediglich der Zeitpunkt des Inkrafttretens sowie Übergangsvorschriften genauer spezifiziert.

### IFRIC 9 und IAS 39 „Eingebettete Derivate“

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

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

Die Änderungen ermöglichen es, bei erstmaliger Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) im Einzelabschluss die Anschaffungskosten einer Beteiligung entweder in Höhe des beizulegenden Zeitwerts oder des Buchwerts nach den zuvor angewendeten nationalen Rechnungslegungsvorschriften zu bestimmen. Diese Regelung gilt sowohl für gemeinschaftlich geführte Unternehmen, assoziierte Unternehmen als auch für Tochterunternehmen. Darüber hinaus wurde die Verpflichtung zur Herabsetzung der Anschaffungskosten bei Ausschüttungen von Gewinnrücklagen, die vor dem Erwerb der Anteile gebildet wurden, aus IAS 27 entfernt. Dividenden von gemeinschaftlich geführten Unternehmen, assoziierten Unternehmen und Tochterunternehmen sind künftig unabhängig davon, ob die Ausschüttung aus Ergebnissen vor dem Erwerbszeitpunkt stammt oder nicht, in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Übersteigen die Ausschüttungen eines Jahres das Gesamtergebnis dieses Jahres, ist ein "Impairment Test" durchzuführen. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Aus diesen geänderten Standards ergeben sich keine Auswirkungen für die Gesellschaft. Der überarbeitete Standard wurde am 23. Januar 2009 von der EU verabschiedet und am 24. Januar 2009 veröffentlicht. Sie sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen.

### IFRS 2 „Aktienbasierte Vergütung“

Im Januar 2008 veröffentlichte der IASB Ergänzungen zu IFRS 2, „Aktienbasierte Vergütung“, die zum 1. Januar 2009 in Kraft treten. Die Änderungen stellen klar, dass unter den Ausübungsbedingungen Leistungskonditionen zu verstehen sind. Des Weiteren wird verdeutlicht, dass die Beendigung eines Vertrages bezüglich Aktienbasierter Vergütung durch einen Mitarbeiter oder eine andere Partei gleich zu behandeln sind. Der überarbeitete Standard wurde am 16. Dezember 2008 von der EU verabschiedet

und am 17. Dezember 2008 veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde der geänderte Standard noch nicht freiwillig angewandt. Da derzeit keine aktienbasierten Vergütungen gewährt werden, erwartet die Gesellschaft keine Auswirkungen aus den Änderungen dieses Standards.

### IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“

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

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

Die überarbeiteten Standards wurden im Januar 2008 veröffentlicht und sind erstmals für Geschäftsjahre bzw. Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen.

Mit diesen Änderungen erfolgt die Einführung der „Methode des vollständigen Geschäftswerts“ (sog. full goodwill method) als Alternative zur Neubewertungsmethode. Damit kann der Konzern ggf. nicht nur den eigenen Anteil sondern 100% des Geschäfts- oder Firmenwertes des erworbenen Unternehmens bilanzieren. Bei einem sukzessivem Anteilserwerb ist künftig zum Zeitpunkt der Kontrollübernahme eine Neubewertung durchzuführen.

Der Erwerb von zusätzlichen Anteilen an einem bereits bestehenden Tochterunternehmen wird künftig als Eigenkapitaltransaktion unter Eigentümern behandelt. Gleiches gilt für die Veräußerung von Anteilen an einem Tochterunternehmen unter Beibehaltung der Kontrolle. Kommt es zum Kontrollverlust, ist der verbleibende Anteil zum beizulegenden Zeitwert neu zu bewerten. Auch sind Anschaffungsnebenkosten oder Änderungen bei bedingten Entgelten künftig direkt aufwandswirksam zu erfassen mit Ausnahme von Schuld- oder Eigenkapitalinstrumenten, die nach IAS 39 bewertet werden. Folgeänderungen ergaben sich zu IAS 7 Kapitalflussrechnung, IAS 12 Ertragsteuern, IAS 21 Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse, IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und IAS 31 Anteile an Joint Ventures. Die Änderungen gemäß IFRS 3R und IAS 27R werden sich auf künftige Erwerbe, Verluste von Beherrschung und Transaktionen mit Minderheitsanteilen auswirken. Die Standards wurden im Juni 2009 von der EU verabschiedet und veröffentlicht.

### IFRS 7 „Finanzinstrumente: Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten“

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



## IFRS 8 „Geschäftssegmente“

Im November 2007 veröffentlichte der IASB den IFRS 8, „Operating Segments“, der die Anforderungen an die Berichterstattung über die Finanzergebnisse der Geschäftssegmente einer Gesellschaft definiert. IFRS 8 löst IAS 14, „Segment Reporting“, ab. Er folgt dem so genannten „Management Approach“, dem zufolge als Basis zur Bestimmung der operativen Segmente interne Berichte zugrunde zu legen sind, die der so genannte „Chief Operating Decision Maker“ regelmäßig verwendet, um Entscheidungen über die Zuteilung von Ressourcen zu einem Segment zu treffen sowie dessen Performance zu beurteilen. IFRS 8 tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Der überarbeitete Standard wurde am 21. November 2007 von der EU verabschiedet und am 22. November 2007 veröffentlicht, sodass eine freiwillige Vorabanwendung grundsätzlich in Betracht käme. Für das Geschäftsjahr 2008/2009 wurde die Segmentberichterstattung weiterhin nach IAS 14 aufgestellt; IFRS 8 wurde nicht freiwillig angewandt.

In 2008 und 2009 wurden von der EU die Interpretationen IFRIC 12 (Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen), IFRIC 13 (Kundenbindungsprogramme), IFRIC 14 IAS 109 (Mindestfinanzierungsvorschriften) und IFRIC 16 (Absicherung einer Nettoinvestition in einem ausländischen Geschäftsbetrieb) verabschiedet und veröffentlicht. Die Interpretationen werden im Geschäftsjahr nicht freiwillig angewandt.

Die Interpretation IFRIC 15 (Vereinbarungen bei der Fertigstellung einer Immobilie), IFRIC 17 (Ausschüttungen von Sachdividenden an Anteilseigner) und IFRIC 18 (Transfer von Vermögenswerten von Kunden) wurden vom IFRIC veröffentlicht, aber derzeit noch nicht von der EU verabschiedet. Die Gesellschaft erwartet keine materiellen Auswirkungen dieser Interpretationen auf den Konzernabschluss. Die Interpretationen werden im Geschäftsjahr nicht freiwillig angewandt.

## Improvements to IFRS 2009

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

### 5. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

#### Ermessensentscheidungen

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

#### Wertminderungstest für Goodwill

Die Firmenwerte werden zur Durchführung des Werthaltigkeitstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet. Der Wertminderungsbedarf der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird durch die Gegenüberstellung des Buchwertes mit deren erzielbarem Betrag ermittelt. Die Einheit oder Gruppe von Einheiten, zu der der Firmenwert für die Werthaltigkeitsprüfung zugeordnet wurde, stellt die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens dar, zu der der Firmenwert für interne Managementzwecke überwacht wird, und ist nicht größer als ein Segment, wie es gemäß IFRS 8 bzw. IAS 14 festgelegt wurde. Bei der Bildung der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten werden das Immobilienvermögen und der Firmenwert zusammengefasst und mit dem erzielbaren Betrag der Einheit verglichen.

## Schätzungen und Annahmen

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

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

### Vorratsimmobilien

Schätzungen des Nettoveräußerungswertes der Vorratsimmobilien basieren auf den verlässlichsten substanziellen Hinweisen, die zum Zeitpunkt der Schätzungen im Hinblick auf den für die Vorräte voraussichtlich erzielbaren

Betrag verfügbar sind. Diese Schätzungen berücksichtigen Preis- oder Kostenänderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Vorgängen nach der Berichtsperiode stehen insoweit, als diese Vorgänge Verhältnisse aufhellen, die bereits am Ende der Berichtsperiode bestanden haben. Schätzungen des Nettoveräußerungswertes berücksichtigen weiterhin den Zweck, zu dem die Vorratsimmobilien gehalten werden.

### Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge

Latente Steueransprüche werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Die Ermittlung der Höhe der latenten Steueransprüche beruht im Wesentlichen auf der Einschätzung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuergestaltungsmöglichkeiten. Für weitere Erläuterungen wird auf Anhangangabe D.9 verwiesen.

### Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

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

## B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 1. Konsolidierungskreis

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

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeit-	Anschaffungskosten 2)
UNMITTELBAR GEHALTENE ANTEILE:					
<b>Deutschland</b>					
Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	assoziiertes Unternehmen	gegründet	15,93 %	03.08.2007	4.000
<b>Ausland</b>					
MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	erworben	75,00 %	09.11.2006	19
MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00 %	22.01.2007	9
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. Z. o.o., Warschau, Polen	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	50,00 %	26.03.2007	7
GAIA Real Estate Holding S.A., Luxemburg, Luxemburg	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	33,33 %	16.08.2007	13.275
Russian Land AG, Wien, Österreich	assoziiertes Unternehmen	gegründet	40,34 %	02.10.2007	2.525

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

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

Aufgrund der Erhöhung des Grundkapitals des assoziierten Unternehmens Russian Land AG, Wien, Österreich von TEUR 5.000 auf TEUR 6.198 unter Verzicht der bisherigen

Aktionäre auf ihr gesetzliches Bezugsrecht sank der Anteil der MAGNAT an den Stimmrechten von 49,99% zum 31. März 2008 auf 40,34% zum 31. März 2009.

Konzernunternehmen				Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeit-	Anschaffungskosten <sup>2)</sup>
MITTELBAR GEHALTENE ANTEILE						
<b>Deutschland</b>						
Erste MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % <sup>3)</sup>	15.11.2006	21	
Zweite MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % <sup>3)</sup>	10.11.2006	19	
Dritte MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % <sup>3)</sup>	01.02.2007	21	
Vierte MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % <sup>3)</sup>	03.04.2007	19	
Fünfte MAGNAT Immobilien-gesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % <sup>3)</sup>	02.04.2007	19	

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten 2) TEUR
<b>Ausland</b>					
MAGNAT Real Estate UA III B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % <sup>1)</sup>	18.01.2007	14
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH, Wien, Österreich	assoziiertes Unternehmen	gegründet	18,75 % <sup>1)</sup>	21.08.2007	3.094
MAGNAT Real Estate UA VI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % <sup>1)</sup>	15.05.2007	14
SC TEO Impex s.r.l., Bukarest, Rumänien	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % <sup>1)</sup>	01.06.2007	0
R Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % <sup>1)</sup>	07.06.2007	2
SC VICTORY International Consulting s.r.l, Bukarest, Rumänien	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % <sup>1)</sup>	01.06.2007	0
OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	45,00 % <sup>1)</sup>	05.07.2007	10.875
Irao MAGNAT Digomi LLC, Tiflis, Georgien	Tochterunternehmen	gegründet	56,25 % <sup>1)</sup>	29.06.2007	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC, Tiflis, Georgien	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	37,50 % <sup>1)</sup>	01.04.2008	0

<sup>1)</sup> Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande gehalten.

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

Während die am 29. Juni 2007 gegründete Irao Magnat 28/2 LLC, Tbilisi, Georgien im Konzernabschluss zum 31. März 2008 aus Wesentlichkeitsgründen nicht einbezogen wurde, wurde die Gesellschaft im Konzernabschluss zum 31. März 2009 aufgrund der Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit als Gemeinschaftsunternehmen dargestellt.

Der MAGNAT Konzern hat im Zuge eines Forward Sales – dieser Vertrag wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erstellt – seinen Anteil von 60% an der Oxelton Enterprises

Ltd (Projekt „Prospekt Peremogi 67“ in der ukrainischen Hauptstadt Kiew) veräußert. Der Projekteinstieg wurde vertraglich so geregelt, dass der Käufer zuerst 40% des Projektes von MAGNAT erwirbt und MAGNAT wiederum aus dem Verkaufserlös die 40% des lokalen Projektpartners erwirbt. Weiters hat der Käufer vertraglich zugesichert, nach Abschluss des Projekts „Peremogi 67“, dieses vollständig zu erwerben. Das Gemeinschaftsunternehmen Oxelton Enterprises Ltd. steht unter gemeinschaftlicher Führung hinsichtlich der Kontroll- und Führungsgremien. Gemäß Gesellschaftervereinbarung werden die entspre-

chenden Positionen jeweils von beiden Projektpartnern bestellt. Oxelton Enterprises Ltd. hat im abgelaufenen Geschäftsjahr seinen Sitz von Nicosia, Zypern, nach Limassol, Zypern, verlegt.

MAGNAT und der Co-Investor haben auf Grund der nicht erfolgten Kaufpreiszahlung seitens des Käufers die Rückabwicklung des Verkaufes des Investments Chmelnitzkij beschlossen. Das Investment Chmelnitzkij wird von der Tochtergesellschaft R-Quadrat Ukraine Delta Ltd., Kiew, Ukraine gehalten, die zum Konsolidierungskreis des Gemeinschaftsunternehmens Magnat Investment II BV, Hardinxveld Giessendam, Niederlande, zählt. Die R-Quadrat Ukraine Delta Ltd., Kiew, Ukraine, wurde zum 30. September 2008 wieder in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Die Tochterunternehmen R-Quadrat Ukraine Alpha Ltd. Kiew, Ukraine, und R-Quadrat Ukraine Beta Ltd., Kiew, Ukraine, wurden im Geschäftsjahr veräußert. Der Veräußerungspreis für R-Quadrat Ukraine Alpha Ltd. beträgt TEUR 3.623 und für die R-Quadrat Ukraine Beta Ltd. TEUR 4.918. Die Forderungen sind noch nicht fällig gestellt und hypothekarisch besichert. Der Fair Value der Sicherheiten deckt die Kaufpreisforderungen.

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen:

	in TEUR	
	<i>R-Quadrat Ukraine Alpha Ltd.</i>	<i>R-Quadrat Ukraine Beta Ltd.</i>
Aggregierte Vermögenswerte	1.870	160
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1	37
Aggregierte Schulden	478	230

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

## 2. Konsolidierungsmethoden

### Konsolidierungsmethoden

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum Erwerbszeitpunkt. Die danach entstandenen Unterschiedsbeträge werden den Vermögenswerten und Schulden insoweit zugerechnet, als ihre beizulegenden Zeitwerte von den tatsächlichen in den Abschluss übernommenen Ansätzen abweichen. Die aufgedeckten stillen Reserven werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt. Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften wurden eliminiert.

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

### Währungsumrechnung

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

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

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

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

Umrechnungsdifferenzen aus der Währungsumrechnung werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (TEUR 10.654, davon in Minderheitsanteilen TEUR 1.095). Diese beinhalten in Höhe von TEUR 1.403 (davon Minderheitsgesellschafter TEUR 351) Umrechnungsdifferenzen aus monetären Posten gemäß IAS 21.32 bzw. IAS 21.45.



### **C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Vermögenswerte und Schulden sind nach Fristigkeit (über/unter einem Jahr) gegliedert. Latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde auf freiwilliger Basis entsprechend der Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand Mai 2008, aufgestellt.

Die Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dieses angegeben.

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

#### **Immaterielle Vermögenswerte**

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von TEUR 381.

Der Wert wird mindestens einmal jährlich einem Werthaltigkeitstest (sog. "impairment test") nach IAS 36 unterzogen, in dessen Rahmen die Werthaltigkeit des Ansatzes nachgewiesen werden muss ("impairment-only-approach"). Dieser planmäßige Werthaltigkeitstest wird immer im dritten Quartal auf Basis der Halbjahreszahlen durchgeführt. Sofern Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, sind unabhängig von dem verpflichtend einmal jährlich durchzuführenden Werthaltigkeitstest erneute Überprüfungen vorzunehmen.

#### **Sachanlagen**

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

#### **Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten**

Vermögenswerte im Sinne von IAS 36.1 werden auf eine Wertminderung hin überprüft, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswertes nicht erzielbar sein könnte. Sobald der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt, wird eine Wertminderung ergebniswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nettoveräußerungspreis und Nutzungswert eines Vermögenswertes. Der Nettoveräußerungspreis ist der aus einem Verkauf eines Vermögenswertes zu marktüblichen Bedingungen erzielbare Betrag, abzüglich der Veräußerungskosten. Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten künftigen Cash-Flows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende der Nutzungsdauer erwartet werden. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert einzeln oder, falls dies nicht möglich ist, für die zahlungsmittelgenerierende Einheit, zu der der Vermögenswert gehört, ermittelt.

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

#### **Finanzielle Vermögenswerte**

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

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

Der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und assoziierten Unternehmen, welche aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht voll bzw. nach der Equity-Methode konsolidiert werden, erfolgt gemäß IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale) und werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

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

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

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

### Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

Besteht ein objektiver Hinweis, dass eine Wertminderung bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Krediten und Forderungen eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts (d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz). Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

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

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Die Wertaufholung ist der Höhe nach auf die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung beschränkt. Die Wertaufholung wird ergebniswirksam erfasst. Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise (wie z. B. die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners) dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnerkonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Wertminderungsbeträge werden ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Als zahlungsmittelgenerierende Einheit wird das jeweilige Unternehmen angesehen.

### Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

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

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an at equity bewerteten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, inwiefern objektive Anhalts-

punkte dafür vorliegen, dass ein Anteil an einem at equity bewerteten Unternehmen wertgemindert ist. Ist dies der Fall, so wird die positive Differenz zwischen dem Buchwert und dem erzielbaren Betrag (der höhere der beiden Beträge, Nutzungswert und beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

### Vorratsimmobilien

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

minderung der Vorräte auf einen Wert unter ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten geführt haben, nicht länger bestehen, oder wenn es auf Grund geänderter wirtschaftlicher Gegebenheiten einen substanziellen Hinweis auf eine Erhöhung des Nettoveräußerungswertes gibt, wird der Betrag der Wertminderung insoweit rückgängig gemacht (d. h. der Rückgang beschränkt sich auf den Betrag der ursprünglichen Wertminderung), dass der neue Buchwert dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- und Herstellungskosten und berichtigtem Nettoveräußerungswert entspricht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich Vorräte, die auf Grund eines Rückganges ihres Verkaufspreises zum Nettoveräußerungswert angesetzt waren, in einer Folgeperiode noch im Bestand befinden und sich ihr Verkaufspreis wieder erhöht hat.

### Steuern

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

### Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Umsatzsteuer**

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

\_ Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.

\_ Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

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

### **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

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

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

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

### **Finanzschulden**

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

### **Rückstellungen**

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

### **Minderheitsanteile**

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

## Leasing

### a) Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

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

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

- \_Es erfolgt eine Änderung der Vertragsbedingungen, sofern sich die Änderung nicht nur auf eine Erneuerung oder Verlängerung der Vereinbarung bezieht,
- \_eine Erneuerungsoption wird ausgeübt oder eine Verlängerung gewährt, es sei denn, die Erneuerungs- oder Verlängerungsbestimmungen wurden bereits ursprünglich in der Laufzeit des Leasingverhältnisses berücksichtigt,
- \_es erfolgt eine Änderung der Feststellung, ob die Erfüllung von einem spezifischen Vermögenswert abhängt, oder
- \_es erfolgt eine wesentliche Änderung des Vermögenswerts.

### b) Konzern als Leasinggeber

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

Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

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

### c) Konzern als Leasingnehmer

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

### Ertragsrealisierung

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

Bei Veräußerungsgeschäften wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

- \_alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,
- \_der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,

- \_ die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf entstehenden Kosten verlässlich bestimmt werden können,
- \_ hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und
- \_ die mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen verlässlich bestimmbar sind.

### D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Erträge aus der Vermietung

Die Erträge aus der Vermietung des Konzerns setzten sich wie folgt zusammen:

	in TEUR	
	01.04.2008 - 31.03.2009	01.04.2007 - 31.03.2008
Nettomieten	4.195	3.209
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.380	1.248
	<b>6.575</b>	<b>4.457</b>

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

#### 2. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen

Die betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieterträgen betragen im Berichtsjahr TEUR 5.029 (Vorjahr: TEUR 2.416). Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.380 (Vorjahr: TEUR 1.248) sind umlagefähig und können an Mieter weitergegeben werden. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.649 (Vorjahr: TEUR 1.168) sind nicht umlagefähig.

#### 3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Der Konzern hat im Berichtszeitraum Anteile in Höhe von jeweils 100% an zwei Tochterunternehmen zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 8.541 veräußert. Zusätzlich wurden Anteile von zwei bisher at-cost bewerteten Unternehmen zu einem Kaufpreis von TEUR 29 veräußert. Die Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf der Tochterunternehmen werden zum 31. März 2009 unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Aufwand aus der Veräußerung der Tochterunternehmen resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang des Nettovermögens der Gesellschaften in Höhe von TEUR 3.780, während der Buchwert der bisher at cost bewerteten Unternehmen TEUR 50 beträgt.

#### 4. Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 2.738; Vorjahr: TEUR 10.600) beinhaltet das Ergebnis der GAIA Real Estate Holding S.A., Luxemburg (TEUR 3.421; Vorjahr: TEUR 7.776). Der Ertrag resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40. Im Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen ist ein Ertrag aus der teilweisen Veräußerung der OXELTON Enterprises Limited, Zypern, in Höhe von TEUR 4.776 enthalten. Der Anteil der MAGNAT am übernommenen Gewinn oder Verlust der at equity bewerteten Unternehmen wird unter E.1.3 angeführt.

Bei den at equity bilanzierten Unternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. Z.o.o. und Irao Magnat 28/2 LLC wurden anteilige Verluste in Höhe von TEUR 13 bzw TEUR 176 nicht erfasst.



**5. Sonstige betriebliche Erträge**

	in TEUR	
	01.04.2008 - 31.03.2009	01.04.2007 - 31.03.2008
Kursgewinne	172	0
Sonstige Umsatzerlöse	122	23
Periodenfremde Erträge	65	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	38	2
Versicherungsentschädigungen	5	17
Übrige	36	34
	<b>438</b>	<b>76</b>

**6. Allgemeine Verwaltungskosten**

	in TEUR	
	01.04.2008 - 31.03.2009	01.04.2007 - 31.03.2008
Management Fees	931	2.247
Rechts- und Beratungskosten	1.847	1.442
Geschäftsführungsvergütung MAGNAT Management GmbH	582	505
Werbe- und Reisekosten	266	133
Vergütung des Aufsichtsrates	84	96
	<b>3.710</b>	<b>4.423</b>

## 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	in TEUR	
	01.04.2008 - 31.03.2009	01.04.2007 - 31.03.2008
Abschreibungen Vorratsimmobilien	844	0
Nicht abziehbare Vorsteuer	695	331
Kosten der Finanzierung und Abgaben	376	211
Abschreibungen Geschäfts- und Firmenwert	279	231
Verkaufsfees	108	0
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung	104	86
Kursverluste	104	0
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	67	103
Sonstige	456	225
	<b>3.033</b>	<b>1.187</b>

## 8. Finanzergebnis

	in TEUR	
	01.04.2008 - 31.03.2009	01.04.2007 - 31.03.2008
Finanzerträge	2.310	2.281
Finanzaufwendungen	-11.482	-1.317
	<b>-9.172</b>	<b>964</b>

Die Finanzerträge resultieren insbesondere aus den Erträgen von gegebenen Darlehen an at equity bewerteten Unternehmen. Die Finanzerträge enthalten TEUR 653 Realisate aus Fremdwährungsderivaten.

Im Zusammenhang mit den ukrainischen Investments wurden Wertberichtigungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 6.280 vorgenommen. In den Finanzaufwen-

dungen enthalten sind der Verlust aus der Bewertung von Fremdwährungsderivaten in Höhe von TEUR 1.491. Daneben beinhalten die Finanzaufwendungen den aus der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern. Es wird verwiesen auf I.1.

## 9. Ertragsteuern

	in TEUR	
	01.04.2008 - 31.03.2009	01.04.2007 - 31.03.2008
Laufender Ertragsteueraufwand	-8	90
Latenter Ertragsteueraufwand	57	9
	<b>49</b>	<b>99</b>

Die laufenden Steueraufwendungen beinhalten die Körperschaft- und die Gewerbeertragsteuern der inländischen Gesellschaften.

Zum Bilanzstichtag bestehen bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 10.385 (Vorjahr: TEUR 7.061). Die steuerliche Verlustvorträge ergeben sich aus den Verlustvorträgen des Teilkonzerns Investment I B.V. (TEUR 4.337) und den Verlustvorträgen der MAGNAT (TEUR 6.048). Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf diese Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf Verlustvorträge wurde nur in der Höhe vorgenommen, wie passive Steuerlatenzen auf temporäre Differenzen bestehen.

Direkt dem Eigenkapital gutgeschrieben wurden latente Steuern in Höhe von TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 31).

## 10. Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen (inklusive des latenten) Steueraufwand wird auf der Grundlage eines Konzernsteuersatzes von 31,93% (Vorjahr 29,7%) dargestellt. Der Konzernsteuersatz von 31,93% beinhaltet 15% Körperschaftsteuer, 5,5% Solidaritätszuschlag und 16,1% Gewerbesteuer.

Die steuerfreien Einnahmen (Steuereffekt TEUR 4.131) resultieren aus steuerfreien Beteiligungserträgen in Höhe von TEUR 13.101. Diese Beteiligungserträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften sowie in den Gewinnen aus at equity bewerteten Unternehmen erfasst. Es bestehen Verlustvorträge, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, in Höhe von TEUR 12.340. Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben in Höhe von TEUR 6.767 beträgt TEUR 2.161 und resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen.

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

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

	in TEUR	
	01.04.2008 - 31.03.2009	01.04.2007 - 31.03.2008
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-6.452</b>	<b>8.088</b>
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>-2.060</b>	<b>2.402</b>
Steuereffekt aus Neutralisierung von Kapitalbeschaffungskosten	0	-650
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	2.161	126
Steuereffekt aus erfolgsneutralen Währungsumrechnungen	0	-417
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahme	-4.131	-3.038
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden	3.940	1.690
Sonstige	139	-14
<b>Effektive Ertragsteuern (originäre + latente Steuern)</b>	<b>49</b>	<b>99</b>
Konzernsteuerquote (in %)		1,2

### 11. Ergebnis nach Steuern – davon Minderheitsgesellschafter

Das Ergebnis der Minderheitsgesellschafter am Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR -301 (Vorjahr: TEUR -665) entfällt im Wesentlichen auf die Anteile anderer Gesellschafter an der MAGNAT Investment I B.V., Niederlande.

### 12. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus dem den Anteilseignern des Unternehmens zurechenbaren Anteilen am Periodengewinn dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien. Entsprechend der Unterteilung des Grundkapitals in Höhe von EUR 52,9 Mio. in 52,9 Mio. Aktien (nach Kapitalerhöhung in 2007/2008) ergibt sich für das Komplementärkapital eine Aktienzahl von 50.000.

	01.04.2008 - 31.03.2009	01.04.2007 - 31.03.2008
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenverlust/ -gewinn (TEUR)	-6.200	8.654
Gewichtete durchschnittliche Anzahl theoretisch ausstehender Aktien	52.900.000	51.915.500
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>-0,12</b>	<b>0,17</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>-0,12</b>	<b>0,17</b>

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

## E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

### 1. Langfristige Vermögenswerte

#### 1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten den im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ermittelten Geschäfts- und Firmenwert der Tochtergesellschaften der MAGNAT Investment I BV. Die Zugänge betreffen im laufenden Geschäftsjahr im Wesentlichen die Aktivierung von Anschaffungsnebenkosten.

	2008/2009	in TEUR	2007/2008
Anschaffungswerte per 01.04. des Geschäftsjahres	334		0
Zugänge	700		334
Abgänge	143		0
Anschaffungswerte per 31.03. des Geschäftsjahres	891		334
Kumulierte Abschreibungen	510		231
<b>Buchwerte per 31.03. des Geschäftsjahres</b>	<b>381</b>		<b>103</b>

	31.03.2009	in TEUR	31.03.2008
Kumulierte Abschreibungen	510		231
davon Impairment	510		231

## 1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen beinhalten Betriebs- und Geschäftsausstattung. Für ihre Abschreibung gilt eine Nutzungsdauer von 5 bis 15 Jahren. Die Beträge der Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position, sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

	in TEUR 2008/2009
Anschaffungswerte per 31.03.2008	7
Kumulierte Abschreibungen bis zum 31.03.2008	0
<b>Buchwerte per 31.03.2008</b>	<b>7</b>
Währungsumrechnung	0
Zugänge	37
Abgänge	0
Abschreibungen	5
<b>Buchwerte per 31.03.2009</b>	<b>39</b>
Anschaffungswerte per 31.03.02009	44
Kumulierte Abschreibungen bis zum 31.03.2009	5
<b>Buchwerte per 31.03.2009</b>	<b>39</b>



### 1.3 Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 51.748; Vorjahr: TEUR 48.803) beinhalten die Anteile an assoziierten Unternehmen (TEUR 10.037; Vorjahr: TEUR 10.595) und an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 41.711, Vorjahr: TEUR 38.208).

#### 1.3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

Gesellschaft	Bilanzwert zum 31.03.2009 (in TEUR)	Bilanzwert zum 31.03.2008 (in TEUR)
Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA	4.188	4.339
Russian Land AG	2.431	2.494
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	3.418	3.762
<b>Gesamt</b>	<b>10.037</b>	<b>10.595</b>

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

Gesellschaft	Ergebnis zum 31.03.2009 (in TEUR)	Ergebnis zum 31.03.2008 (in TEUR)
Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA	-151	339
Russian Land AG	-124	-32
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	-440	-263
<b>Gesamt</b>	<b>-715</b>	<b>44</b>

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

Zusammenfassende Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen:

	in TEUR	
	31.03.2009	31.03.2008
Aggregierte Vermögenswerte	52.114	46.039
Aggregierte Schulden	11.402	3.171
Aggregierte Erlöse	1.434	612
Aggregierte Periodenergebnisse	-3.010	1.418

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

### 1.3.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Bilanzwert zum 31.03.2009 (in TEUR)	Bilanzwert zum 31.03.2008 (in TEUR)
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. Z.o.o.	0	0
Irao Magnat 28/2 LLC	0	0
MAGNAT Investment II B.V.	2.386	5.489
GAIA Real Estate Holding S.A.	20.018	17.824
OXELTON ENTERPRISES Limited	19.307	14.895
<b>Gesamt</b>	<b>41.711</b>	<b>38.208</b>

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

Gesellschaft	Ergebnis zum 31.03.2009 (in TEUR)	Ergebnis zum 31.03.2008 (in TEUR)
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. Z.o.o.	-365	-9
Irao Magnat 28/2 LLC	-55	0
MAGNAT Investment II B.V.	-4.056	2.861
GAIA Real Estate Holding S.A.	3.864	9.385
OXELTON ENTERPRISES Limited	-285	-72
<b>Gesamt</b>	<b>-897</b>	<b>12.165</b>

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

	in TEUR	
	31.03.2009	31.03.2008
Aggregierte langfristige Vermögenswerte	43.885	37.403
Aggregierte kurzfristige Vermögenswerte	31.243	68.995
Aggregierte langfristige Schulden	38.511	3.108
Aggregierte kurzfristige Schulden	40.787	77.081
Aggregierte Erträge	22.943	31.669
Aggregierte Aufwendungen	23.899	19.610

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

#### 1.4 Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 13.773 (Vorjahr: TEUR 4.583) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an die Hekuba S.A., Luxemburg, (TEUR 7.240), ein Darlehen an R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o, Polen, (TEUR 3.584; Vorjahr: TEUR 2.946) und ein Darlehen an OXELTON ENTERPRISES Limited, Zypern, (TEUR 2.137; Vorjahr TEUR 1.000). Das Darlehen an R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o, wurde für die Entwicklung des Projekts „Katy Wroclawskie“ gewährt und wird mit einem Zinssatz von 11% p. a. verzinst. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 4 Jahren. Die Vereinbarung ist von jeder Seite innerhalb von 3 Monaten kündbar. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Darlehen anteilig mit einem Betrag in Höhe von TEUR 970 (Vorjahr: TEUR 0) wertberichtet. Der Rückzahlungszeitpunkt bezüglich des Darlehens an OXELTON ENTERPRISES Limited orientiert sich am Eintritt bestimmter zukünftiger Bedingungen und wird mit 10% p. a. verzinst. Das Darlehen ist spätestens am 31. Dezember 2011 zurückzuzahlen. Das an die Hekuba S.A. gewährte Darlehen wird mit 6% p. a. verzinst und ist spätestens am 5. September 2018 zurückzuzahlen.

#### 1.5 Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte

Für den Berichtszeitpunkt sind keine Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte offen. Die Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte betrafen im Vorjahr Anzahlungen zur Finanzierung des Projekts Sadko.

#### 1.6 Derivative Finanzinstrumente

Für den zu berichtenden Stichtag werden keine langfristigen Finanzinstrumente ausgewiesen. Im Vorjahr betrafen die Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 1.261 die Long-Position der MAGNAT (Devisenoptionsgeschäfte). Diesbezüglich wird auf I.1 verwiesen.

### 2. Kurzfristige Vermögenswerte

#### 2.1 Vorratsimmobilien

Die ausgewiesenen Vorratsimmobilien betreffen in Höhe von TEUR 60.102 (Vorjahr: TEUR 61.764) unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Zusätzlich wurden in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 6.685) Anzahlungen für weitere Grundstücke und Gebäude geleistet. Im Berichtszeitraum wurden Wertminderungen in Höhe von TEUR 844 (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen. Wertaufholungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Die Vorratsimmobilien wurden zum niedrigeren Wert von Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert (Nettoveräußerungswert) angesetzt.

Folgende Vorratsimmobilien wurden als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet:

Gesellschaft	Buchwert 31.03.2009 (in TEUR)	Buchwert 31.03.2009 (in TEUR)	Liegenschaft
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	6.258	6.266	Arbeitsamt Worms, Arbeitsamt Parchim, Arbeitsamt Schwerin, Telekom Halle
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	24.848	24.857	Eberswalde
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3.059	3.059	Rostock
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	7.450	7.899	Saalfeld
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	5.618	5.429	Delitzsch
	<b>47.233</b>	<b>47.510</b>	

## 2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

	in TEUR	
	31.03.2009	31.03.2008
Kaufpreisforderungen	9.241	700
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	570	2.366
Forderungen aus Ertragsteuern	586	371
Verwalterkonten	497	144
Sonstige	216	950
	<b>11.109</b>	<b>4.531</b>

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig fällig. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 103) berücksichtigt, deren Entwicklung wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Weiters liegen keine wesentlichen Überfälligkeiten vor. Die Aufwendungen aus der Dotierung der Wertberichtigungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten.

	in TEUR	
	2008/2009	2007/2008
Stand zum Beginn des Geschäftsjahres	103	0
Wertberichtigungen	67	103
Auflösung von Wertberichtigungen	0	0
	<b>170</b>	<b>103</b>

### 2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen kurzfristige Finanzforderungen gegen R Quadrat Capital Beta GmbH in Höhe von TEUR 2.920 (Vorjahr: TEUR 5.679). Wesentliche Überfälligkeiten liegen nicht vor und es wurden wie im Vorjahr keine Wertberichtigungen berücksichtigt

### 2.4 Derivative Finanzinstrumente

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 465 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen die Long-Position der MAGNAT (Devisenoptionsgeschäfte). Diesbezüglich wird auf I.1 verwiesen.

### 2.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 7.625 (Vorjahr: TEUR 4.827) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

### 3. Eigenkapital

Das Grundkapital der MAGNAT beträgt derzeit EUR 52.900.000,00. Es ist eingeteilt in 52.850.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 und 50.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00. Alle Aktien sind voll eingezahlt.

Die Übertragung der Namensaktien bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft. Die Zustimmung hat mit einer Mehrheit von 75% des Grundkapitals der Gesellschaft zu erfolgen. Bei einer Kapitalerhöhung kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG bestimmt werden.

Der Kapitalanteil des persönlich haftenden Gesellschafters beträgt EUR 50.000,00.

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

	31.03.2009	31.03.2008
Anzahl der ausgegebenen auf Inhaber lautenden Stückaktien	52.850.000	52.850.000
Anzahl der ausgegebenen auf Namen lautenden Stückaktien	50.000	50.000
	<b>52.900.000</b>	<b>52.900.000</b>
<b>davon voll einbezahlt</b>	<b>52.900.000</b>	<b>52.900.000</b>

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

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

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

Von den Ermächtigungen wurde im Geschäftsjahr 2008/2009 kein Gebrauch gemacht.

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

#### 4. Langfristige Schulden

##### 4.1 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

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

	in TEUR	
	31.03.2009	31.03.2008
At equity bewertete Unternehmen	189	144
Verlustvorträge	349	407
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>538</b>	<b>551</b>
At equity bewertete Unternehmen	111	114
Derivative Finanzinstrumente	0	258
Vorratsimmobilien	453	199
Sonstige	5	2
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>569</b>	<b>573</b>

Hinsichtlich TEUR 349 sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Nach der Saldierung der latenten Steueransprüche mit den latenten Steuerschulden verbleiben folgende latente Steueransprüche und Steuerschulden:

	in TEUR	
	31.03.2009	31.03.2008
At equity bewertete Unternehmen	189	30
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>189</b>	<b>30</b>
At equity bewertete Unternehmen	111	0
Vorratsimmobilien	104	50
Sonstige	5	2
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>220</b>	<b>52</b>

#### 4.2 Langfristige Finanzschulden

Die langfristigen Finanzschulden beinhalten in Höhe von TEUR 35.239 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr, in Höhe von TEUR 6.818 Verbindlichkeiten aus einem Mezzanin Darlehen mit einer Nominal von TEUR 6.500 sowie in Höhe von TEUR 3.726 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen (Nominal TEUR 3.500).

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

Langfristiger Anteil aus Darlehen	Nominalzinssatz	Fälligkeit	31.03.2009 (in TEUR)	31.03.2008 (in TEUR)
Mezzanin Darlehen	12,00%	30.10.2010	6.818	0
Darlehen R-Quadrat Capital Gamma GmbH für MAGNAT ReOpKGaA	11,00%	30.06.2010	3.726	0
DKB Roll-over-Kredit für 1. MAGNAT Immobilienges.mbH	3M-EURIBOR + 1,20%	30.12.2010	3.634	3.782
DKB Vario-Kredit für 2. MAGNAT Immobilienges.mbH	6M-EURIBOR + 1,00%	30.03.2013	19.952	0
DKB Roll-over-Kredit für 3. MAGNAT Immobilienges.mbH	3M-EURIBOR + 1,10%	30.03.2013	2.008	0
DKB Roll-over-Kredit für 4. MAGNAT Immobilienges.mbH	3M-EURIBOR + 1,20%	30.12.2010	5.676	5.843
DKB Roll-over-Kredit für 5. MAGNAT Immobilienges.mbH	3M-EURIBOR + 1,20%	30.12.2010	3.969	4.135
			<b>45.783</b>	<b>13.760</b>



## 5. Kurzfristige Schulden

### 5.1 Rückstellungen

	in TEUR	
	31.03.2009	31.03.2008
Kaufpreisanpassung	1.630	0
Abschluss- und Prüfungskosten	300	469
Vergütung des Aufsichtsrates	15	96
Ausstehende Rechnungen		48
	131	
	<b>2.076</b>	<b>613</b>

### 5.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

	in TEUR	
	31.03.2009	31.03.2008
Verbindlichkeiten aus Kaufpreisüberzahlung	1.328	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	538	2.906
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	711	470
Verbindlichkeiten aus Passiver Rechnungsabgrenzung	120	61
Verbindlichkeiten gegenüber Verwalter	35	230
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	48	61
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	7	9
Übrige	359	45
	<b>3.146</b>	<b>3.782</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen bestehen gegenüber R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 711 (Vorjahr: TEUR 470) bestehen vollständig gegenüber Dritten und sind kurzfristiger Art. Sie resultieren insbesondere aus der Durchführung von Investment-Projekten.

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

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 61) betreffen die Gewerbesteuer (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 30) und die Körperschaftsteuer (TEUR 33; Vorjahr: TEUR 31).

### 5.3 Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 2.404 (Vorjahr: TEUR 15.342), Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht bzw. gegenüber at cost bewerteten Beteiligungen, in Höhe von TEUR 1.526 (Vorjahr: TEUR 3.183) zusammen. Von der Gesamtsumme in Höhe von TEUR 3.931 entfallen TEUR 2.404 auf kurzfristige Darlehen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 207) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen sind kurzfristig und betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern und der Komplementärgesellschaft.

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

Kurzfristiger Anteil aus Darlehen	Nominalzinssatz	Fälligkeit	31.03.2009 (in TEUR)	31.03.2008 (in TEUR)
Rahmenkreditlinie TEUR 15.000 Hypo Vereinsbank für 2. und 3. MAGNAT Immobilienges.mbH	7,25 %	31.08.2008	0	14.770
Darlehen der R-Quadrat Capital Beta GmbH für MAGNAT Investment IBV	7,40 %	31.12.2008	0	2.944
Darlehen der R-Quadrat Capital Beta GmbH für 2. MAGNAT Immobilienges.mbH	7,40 %	31.12.2008	0	239
Zinsverbindlichkeiten für lang- und kurzfristige Darlehen	n/a	n/a	143	207
Tilgung DKB Darlehen für 1. MAGNAT Immobilienges.mbH	3M-EURIBOR + 1,20 %	31.07.2009 bzw. 31.01.2010	116	116
Tilgung DKB Darlehen für 2. MAGNAT Immobilienges.mbH	6M-EURIBOR + 1,00 %	30.09.2009 bzw. 30.03.2010	415	0
Tilgung DKB Darlehen für 3. MAGNAT Immobilienges.mbH	3M-EURIBOR + 1,10 %	05.06.2009 bzw. 05.12.2009	41	0
Tilgung DKB Darlehen für 4. MAGNAT Immobilienges.mbH	3M-EURIBOR + 1,20 %	31.07.2009 bzw. 31.01.2010	118	120
Tilgung DKB Darlehen für 5. MAGNAT Immobilienges.mbH	3M-EURIBOR + 1,20 %	31.07.2009 bzw. 31.01.2010	127	124
Verbindlichkeit Kontokorrentkonto MAGNAT ReopKGaA	3,06 %	n/a	1.444	5
			<b>2.404</b>	<b>18.525</b>

#### 5.4 Derivative Finanzinstrumente

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

#### 6. Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Mit der geschäftsführenden Komplementärin MAGNAT Management GmbH bestanden im Berichtszeitraum hauptsächlich für deutsche Konzerngesellschaften Untermietverträge. Diese Verträge wurden mit 30. September 2008 beendet.

#### 7. Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat mit dem Kauf der Immobilien in den zum Verkauf bestimmten Immobilienobjektgesellschaften Leasingverträge für die gewerbliche Vermietung übernommen. Die gehaltenen Immobilien umfassen vom Konzern nicht selbst genutzte Büroräume. Die Restmietlaufzeiten dieser unkündbaren Leasingverhältnisse liegen zwischen 1,5 und 7 Jahren.

Es bestehen zum Stichtag folgende Leasingverhältnisse:

Beim Objekt „Arbeitsamt Parchim“ besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende Mai 2011. Der Mieter hat zwei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils fünf Jahren. Bei dem dazugehörigen Anbau besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende November 2010. Der Mieter hat eine einseitige Verlängerungsoption der Festmietzeit von sechs Jahren.

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

Beim Objekt „Telekom Halle Peissen“ bestand zum Stichtag ein Mietvertrag mit einer unkündbaren Restmiet-

laufzeit bis Ende September 2011. Der Mieter hatte drei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils fünf Jahren. Durch eine im April 2009 geschlossene Aufhebungsvereinbarung wurde das Mietverhältnis gegen Zahlung einer Pönale durch den Mieter rückwirkend zum 31. März 2009 aufgelöst. Ebenfalls im April 2009 wurde ein neuer Mietvertrag mit einem Nachmieter geschlossen. Der neue Mieter benötigt für die Nutzung der Räume eine Änderung der Nutzungsgenehmigung sowie eine Baugenehmigung für mieterspezifische Umbauten, die vor der Übergabe der Mietfläche vorliegen müssen. Der Vertrag läuft ab Übergabe der Mietflächen für 10 Jahre. Der Mieter hat ein Rücktrittsrecht, falls die Genehmigungen nicht bis zum 01. November 2009 erteilt werden. Die Genehmigungen lagen bei Erstellung dieses Abschlusses noch nicht vor, deshalb wurden die aus diesem Vertrag erwarteten Zahlungen in der nachstehenden Tabelle nicht berücksichtigt.

Beim Objekt Delitzsch besteht für einen wesentlichen Mieter eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende 2010. Der Mieter hat zwei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils zwei Jahren. Für die restlichen Mieter bestehen unterschiedliche unkündbare Restlaufzeiten, ein wesentlicher Teil der Mietverträge läuft zum 30. Juni 2013 aus. Es bestehen verschieden gestaltete Verlängerungsoptionen für die Mieter.

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

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

	in TEUR	
	31.03.2009	31.03.2008
bis 1 Jahr	965	666
1 bis 5 Jahre	1.706	1.391
über 5 Jahre	151	0
	<b>2.822</b>	<b>2.057</b>

### F. Erläuterungen zur Konzern-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 178 (Vorjahr: TEUR 1.723) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 1.927 (Vorjahr: TEUR 1.524).

#### Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow betrieblicher Tätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR -1.235 ist im Wesentlichen geprägt von den Kaufpreisforderungen aus veräußerten Immobiliengesellschaften, die in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen zeigen eine Veränderung von TEUR -6.522, die Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind mit TEUR 2.941 enthalten. Aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie aus der Veränderung der Rückstellungen resultieren Auswirkungen in Höhe von TEUR 994 (saldiert). Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betragen TEUR 7.004. Eine Aufteilung der wesentlichen Positionen ist im Abschnitt "Zahlungsunwirksame Posten" gesondert dargestellt.

Im Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit sind Auszahlungen in Höhe von TEUR 215 (Vorjahr: TEUR 371) für Ertragssteuern enthalten. Ertragssteuer Erstattungen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

#### Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit

Der Mittelabfluss beträgt bezogen auf die at equity bewerteten Unternehmen und sonstigen Beteiligungen insgesamt TEUR 21.546 während, sich die Einzahlungen für at equity bewertete Unternehmen auf 16.667 belaufen. Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen gab es in der Berichtsperiode nicht. Aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen resultierten Auszahlungen in Höhe von TEUR 9.088, aus Investitionen in das Sachanlagevermögen Auszahlungen in Höhe von TEUR 31.

#### Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 18.082 resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 53.013 und der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von TEUR 35.584.

#### Zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus Wertberichtigungen (TEUR 8.094), dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen (TEUR -2.737), aus Währungsumrechnung (TEUR 927), aus Zinsforderungen (TEUR -1.072) und dem Ergebnis der Neubewertung der derivativen Finanzinstrumente nach IAS 39 (TEUR 1.491).

#### Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 7.625 (Vorjahr: TEUR 4.827). Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.

## **G. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**

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

#### **Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern**

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

#### **Weitere erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals**

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

#### **Periodenergebnis**

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

### **2. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 1. April 2007 bis 31. März 2008**

#### **Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern**

Am 18. April 2007 wurden die im Februar 2007 bereits beschlossenen Kapitalerhöhungen in Höhe von EUR 4,6 Mio. und EUR 16,1 Mio. (genehmigtes Kapital 2007/I) in das Handelsregister eingetragen und damit wirksam. Nach den Kapitalerhöhungen, die sich im Berichtsjahr ausgewirkt haben, hat sich das Grundkapital von EUR 32,2 Mio. auf EUR 52,9 Mio. erhöht. Im Rahmen der Kapitalerhöhungen wurde ein Agio in Höhe von EUR 24,8 Mio. erzielt, das in die Kapitalrücklage eingestellt wurde.

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

#### **Transaktionskosten**

Die Transaktionskosten in Verbindung mit der Ausgabe von Grundkapital betragen TEUR 2.188 und haben die Kapitalrücklage erfolgsneutral gemindert.

#### **Weitere erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals**

Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergaben sich aus einer negativen Währungsumrechnungsdifferenz in Höhe von TEUR 6.545, davon entfielen auf Minderheitsgesellschafter TEUR 806.

#### **Periodenergebnis**

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis betrug TEUR 8.654, auf die Minderheitsgesellschafter entfiel ein Verlustanteil von TEUR 665.

## H. Konzern-Segmentberichterstattung

1. April 2008 – 31. März 2009	Segmente nach Geschäftsfeldern (in TEUR)			
	Bestand	Development	Zentral- bereiche	Konzern
Umsatz	0	15.116	29	15.145
Sonstige Erträge	0	143	295	438
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	3.421	4.776	0	8.197
<b>Segmenterlöse</b>	<b>3.421</b>	<b>20.035</b>	<b>324</b>	<b>23.780</b>
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	-3.780	-50	-3.830
Sonstige Aufwendungen	0	-8.903	-2.868	-11.771
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen	-250	-5.209	0	-5.459
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-250</b>	<b>-17.892</b>	<b>-2.918</b>	<b>-21.060</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>3.171</b>	<b>2.143</b>	<b>-2.594</b>	<b>2.720</b>
Zinserträge				2.310
Zinsaufwendungen				-11.482
Ertragssteuer				-49
<b>Periodenergebnis</b>				<b>-6.501</b>
<b>Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>9.733</b>	<b>1.491</b>	
WEITERE INFORMATIONEN				
Segmentvermögen	26.636	96.358	8.201	131.195
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	26.636	25.111	0	51.748
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	7.240	6.533	0	13.773
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	1.076	3.756	4.832
Steueransprüche	0	52	534	586
<b>Summe Vermögenswerte</b>				<b>150.386</b>
Segmentsschulden	0	1.012	4.976	5.988
Langfristige Finanzschulden	0	35.239	10.544	45.783
Kurzfristige Finanzschulden	0	1.712	2.219	3.931
Steuerschulden	0	48	0	48
<b>Summe Schulden</b>				<b>55.749</b>

	Geografische Segmente (in TEUR)		
	Deutschland	CEE/SEE/CIS <sup>1)</sup>	Konzern
Umsatz	6.575	8.570	15.145
Sonstige Erträge	211	227	438
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	8.197	8.197
<b>Segmenterlöse</b>	<b>6.786</b>	<b>16.994</b>	<b>23.780</b>
WEITERE INFORMATIONEN			
Segmentvermögen	57.587	73.608	131.195
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	4.188	47.560	51.748
Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen	0	13.773	13.773
Finanzforderung und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.640	192	4.832
Steueransprüche	451	135	586
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>62.678</b>	<b>87.708</b>	<b>150.386</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>44.917</b>	<b>10.832</b>	<b>55.749</b>
davon Langfristige Finanzschulden	38.965	6.818	45.783

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



1. April 2007 – 31. März 2008	Segmente nach Geschäftsfeldern (in TEUR)			
	Bestand	Development	Zentral- bereiche	Konzern
Umsatz	0	4.457	24	4.481
Sonstige Erträge	0	67	1	68
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	8.115	2.861	0	10.976
<b>Segmenterlöse</b>	<b>8.115</b>	<b>7.385</b>	<b>25</b>	<b>15.525</b>
Sonstige Aufwendungen	0	-5.000	-3.025	-8.025
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen	0	-376	0	-376
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>-5.376</b>	<b>-3.025</b>	<b>-8.401</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>8.115</b>	<b>2.009</b>	<b>-3.000</b>	<b>7.124</b>
Zinserträge				2.281
Zinsaufwendungen				-1.317
Ertragssteuer				-99
<b>Periodenergebnis</b>				<b>7.989</b>
<b>Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
WEITERE INFORMATIONEN				
Segmentvermögen	22.164	94.495	12.681	129.340
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	22.164	26.639	0	48.803
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	0	4.583	0	4.583
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	973	5.737	6.710
Steueransprüche	0	5	396	401
<b>Summe Vermögenswerte</b>				<b>141.035</b>
Segmentsschulden	0	1.282	3.198	4.480
Langfristige Finanzschulden	0	13.760	0	13.760
Kurzfristige Finanzschulden	0	15.576	2.949	18.525
Steuerschulden	0	61	0	61
<b>Summe Schulden</b>				<b>36.826</b>

	Geografische Segmente (in TEUR)		Konzern
	Deutschland	CEE/SEE/CIS <sup>1)</sup>	
Umsatz	4.480	1	4.481
Sonstige Erträge	43	25	68
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	339	10.637	10.976
<b>Segmenterlöse</b>	<b>4.862</b>	<b>10.663</b>	<b>15.525</b>
WEITERE INFORMATIONEN			
Segmentvermögen	60.723	68.617	129.340
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	4.339	44.464	48.803
Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen	0	4.583	4.583
Finanzforderung und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.559	151	6.710
Steueransprüche	401	0	401
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>67.683</b>	<b>73.351</b>	<b>141.035</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>33.924</b>	<b>2.902</b>	<b>36.826</b>
davon Langfristige Finanzschulden	13.760	0	13.760

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

Die Segmentierung der Jahresabschlussdaten erfolgt gem. IAS 14 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern (primäres Segment) sowie regionalen Gesichtspunkten (sekundäres Segment). Der Konzern ist primär in die beiden Geschäftssegmente Bestand sowie Development gegliedert. Das Segment Bestand beinhaltet jene Informationen, die sich auf im langfristigen Sachanlagevermögen gehaltene Immobilien beziehen. Das Segment Development umfasst die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking. Das Segment „Zentralbereiche“ enthält die Holding Gesellschaften, die kein eigenständiges Segment i. S. v. IAS 14 darstellen. Dazu zählen unter anderem die Aktivitäten der MAGNAT als Konzernholding. Dennoch erfolgt aus Übersichtlichkeitsgründen eine separate Darstellung.

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

Erlöse aus Transaktionen zwischen den Segmenten ergaben sich im Geschäftsjahr nicht.

Im Geschäftsbereich und Primärsegment Bestand wird die Gesellschaft Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, der Teilkonzern GAIA Real Estate Holding S.A. Luxemburg, und die Gesellschaft Russian Land AG, Wien, ausgewiesen, die nach der at equity Methode in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Da der Teilkonzern GAIA im Wesentlichen Investment Properties beinhaltet, wird der Teilkonzern aus Vereinfachungsgrün-

den vollständig dem Segment Bestand zugeordnet. In der Berichtsperiode wurde das verbleibende indirekte russische Engagement (Russian Land AG) vom Segment Development in das Segment Bestand umgegliedert.

Die Tätigkeit der Gesellschaften des nicht operativen Bereichs bzw. des Primärsegments Zentralbereiche begrenzt sich auf die Verwaltung der untergliederten Tochtergesellschaften und weiteren Gesellschaften. Die Umsatzerlöse des Vorjahres in diesem Segment in Höhe von TEUR 24 wurden durch den Verkauf von Finanzanlagen an externe Kunden erzielt.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 51.748; Vorjahr: TEUR 48.803) verteilen sich wie folgt auf die Primärsegmente: Bestand TEUR 26.637 (Vorjahr: TEUR 22.164) und Development TEUR 25.111 (Vorjahr: TEUR 26.639).

Das Periodenergebnis der at equity bewerteten Unternehmen beträgt TEUR 2.738 (Vorjahr: TEUR 10.600) und setzt sich aus TEUR 3.171 (Vorjahr: TEUR 8.115) im Segment Bestand und TEUR -433 (Vorjahr: TEUR 2.485) im Segment Development zusammen.

Die fortgeführten Beteiligungsbuchwerte der at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 51.748 (Vorjahr: TEUR 48.803) verteilen sich wie folgt auf die Sekundärsegmente: Deutschland TEUR 4.188 (Vorjahr: TEUR 4.339) und Region CEE/SEE/CIS TEUR 47.560 (Vorjahr: TEUR 44.464).

## **I. Sonstige Erläuterungen**

### **1. Finanzinstrumente**

Die Muttergesellschaft MAGNAT hat im Berichtszeitraum mit einer Bank zusätzlich zu den beiden bereits bestehenden zwei weitere Devisenoptionengeschäfte (EUR/USD Plain Vanilla OTC-Devisenoptionen) abgeschlossen, die noch am 31. März 2009 offen waren. Zusätzlich wurde ein Devisenoptionengeschäft für eine Holdinggesellschaft abgeschlos-

sen, das zum 31. März 2009 bereits geschlossen war. Diese Geschäfte haben zwar grundsätzlich Sicherungscharakter, erfüllen aber die Voraussetzung zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft gemäß IAS 39 nicht.

Die Devisenoptionen werden daher als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert und werden zum Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet. Der Bilanzwert setzt sich aus der zum Kaufzeitpunkt aufgewendeten Prämienzahlung in Höhe von TEUR 400 bzw. TEUR 284 und der Veränderung des Fair Values zwischen Kauf und Bilanzstichtag zusammen; die negative Veränderung im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 1.080 (Vorjahr: positiv TEUR 861) wurde erfolgswirksam als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis erfasst.

Der als Schulden bilanzierte Betrag derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 594 (Vorjahr: TEUR 93) resultiert aus der Stillhalter-Position der MAGNAT, bewertet zum Bilanzstichtag. Zum Kaufzeitpunkt wurde der Prämienbetrag der beiden Devisenoptionen in Höhe von damals TEUR 100 bzw. TEUR 89 zu Anschaffungskosten passiviert. Die Veränderung des Fair Values zwischen Kaufzeitpunkt bzw. dem vorangegangenen Bilanzstichtag und Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 411 wurde ebenfalls erfolgswirksam als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis angesetzt.

Die Laufzeit aller Optionen betrug zum 31. März 2009 noch weniger als ein Jahr; daher werden die Devisenoptionengeschäfte unter den kurzfristigen Vermögensgegenständen bzw. den kurzfristigen Schulden ausgewiesen.

Zinsänderungsrisiken bezüglich Cash-Flows bestehen bezüglich der auf Tagesgeldkonten angelegten flüssigen Mittel sowie der fixen und variablen Fremdkapitalzinsen. Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da die flüssigen Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden. Bei dem zum Bilanzstichtag angelegten Betrag in Höhe von TEUR 7.625 (Vorjahr: TEUR 4.827)

ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5% p. a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 24), dies entspricht monatlich TEUR 3.

Das maximale Kreditrisiko aller finanziellen Vermögenswerte entspricht den Buchwerten der Ausleihungen in den übrigen Finanzanlagen, Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten, somit TEUR 29.713.

Dem Kreditrisiko wird begegnet, indem enger Kontakt mit den Schuldern gehalten wird und so ungünstige Entwicklungen frühzeitig erkannt werden.

#### Finanzrisikomanagement

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen Anteile und Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzforderungen, sonstige Forderungen und Bankguthaben. Der Gutteil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich aus Mieten zusammen. Potentielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schulden aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Des Weiteren verfügt der Konzern auch über derivative Finanzinstrumente. Hierzu gehören vor allem Währungsabsicherungsgeschäfte. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Währungsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns vor allem in US Dollar orientierten Ländern resultieren.

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Fremdwäh-

rungsrisiko, dem Zinsrisiko, dem Kreditrisiko und dem Liquiditätsrisiko. Das übergeordnete Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand des Unternehmens nicht zu gefährden.

Die Geschäftsführung der Komplementärin identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit dem Asset Manager und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat des Konzerns.

#### Fremdwährungsrisiko

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

Das verbleibende Wechselkursrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotential beschränkt, wird nur teilweise abgesichert: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben, und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotential) in Erwägung gezogen. Diese Vorgangsweise beruht auf Kosten-/Nutzenüberlegungen, aber auch auf der Erkenntnis, dass das Währungsrisiko insgesamt nicht komplett isolierbar ist, sondern vielfältige zusätzliche Interdependenzen außerhalb der reinen Schwankung der Wechselkurse eine Rolle spielen. Zusammenfassend ist das Management der Währungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene und für bestimmte Währungen angestrebt, um Entwicklungen entge-

genzuwirken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden können. Die Fremdwährungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Zum Bilanzstichtag bestand zur Absicherung des USD-Exposures eine Option EUR Call / USD Put über USD 25 Mio. zu einem Ausübungspreis von 1,47 mit einer Laufzeit bis Ende September 2009.

Eine gegenläufige Option mit einem Ausübungspreis von

1,25 mit einer Laufzeit bis Ende September 2009 wurde zur Reduktion des Prämienaufwandes verkauft. Diese Absicherungsstrategie deckt die Investments der Gesellschaft, nicht aber die erwarteten Gewinne aus den jeweiligen Projekten ab. Es erfolgte im Oktober 2008 eine Teilglattstellung über USD 8 Mio. beider Optionen.

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

<i>in TEUR</i>	<i>EUR</i>	<i>USD</i>	<i>Andere</i>	<i>Summe</i>
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	51.748	0	0	51.748
Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen	12.962	811	0	13.773
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	11.047	0	62	11.109
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	4.832	0	0	4.832
Derivate Finanzinstrumente	0	465	0	465
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.231	0	394	7.625
Sonstige Vermögenswerte	49.768	0	11.067	60.835
	<b>137.588</b>	<b>1.276</b>	<b>11.523</b>	<b>150.386</b>
Langfristige Finanzschulden	45.783	0	0	45.783
Kurzfristige Finanzschulden	3.765	0	166	3.931
Derivate Finanzinstrumente	0	594	0	594
Sonstige Schulden	5.195	0	247	5.442
	<b>54.743</b>	<b>594</b>	<b>413</b>	<b>55.749</b>

### Zinsrisiko

Die MAGNAT-Gruppe setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital, zum Teil mit variabler Verzinsung, ein. Die MAGNAT-Gruppe ist damit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungskosten erhöhen.

Eine Absicherung dieses Zinsrisikos wird nur im Einzelfall erfolgen. Das Management hält die Übernahme dieses Risikos aus Kosten-/Nutzenüberlegungen für vertretbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Investments und damit die zugehörigen Finanzierungen nicht langfristig eingegangen werden. Eine Evaluierung dieser Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen, zumindest jedoch halbjährlich und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

### Kreditrisiko

Im Konzern bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Kreditrisiken.

### Liquiditätsrisiko

Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln ein. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Diese Planung berücksichtigt die Laufzeiten der Finanzinvestitionen und der finanziellen Cashflows aus der Geschäftstätigkeit. Aus Immobilienverkäufen zufließende liquide Mittel dienen der zusätzlichen Sicherstellung der Liquidität. Weitere Instrumente der Liquiditätsabsicherung sind die Aufnahme langfristiger Immobilienkredite, die Sicherstellung von Kreditlinien und Eigenkapitalmaßnahmen.

Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der Gesellschaft vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben sowie zwischenzeitlich auch durch jederzeit nutzbare Kreditlinien gesteuert.

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

### Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz des Konzerns erhalten bleibt.

Der Konzern überwacht sein Kapital anhand der Eigenkapitalquote. MAGNAT beabsichtigt die zur Verfügung stehenden Eigenmittel im Sinne eines besseren Leverage zu nutzen, wird aber weiterhin eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Eigenkapitalbasis halten. Die Eigenkapitalquote betrug am 31. März 2009 62,9% (Vorjahr: 73,9%).

Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente zum 31. März 2009 (in TEUR)

	Bewertungs- kategorie	Wertansatz nach IAS39				Wert	
		Buchwert	Fair-Value erfolgs- wirksam	Fair-Value erfolgs- neutral	fortgeführte Anschaff.	nach at equity	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	L&R	51.748				51.748	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AfS	113		113			113
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	L&R	13.773			13.773		13.773
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	L&R	10.433			10.433		10.433
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	n.a.	676					
		<b>11.109</b>					
Finanzforderungen	L&R	4.832			4.832		4.832
Derivate Finanzinstrumente	AtFVtPL	465	465				465
Zahlungsmittel	L&R	7.625			7.625		7.625
Langfristige Finanzschulden	o.L., n.a.	45.783			45.783		45.783
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L., n.a.	3.091			3.091		3.091
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	55					
		<b>3.146</b>					
Kurzfristige Finanzschulden	o.L., n.a.	3.931			3.931		3.931
Derivate Finanzinstrumente	AtFVtPL	594	594				594
<b>Wert je Bewertungskategorie</b>	<b>L&amp;R</b>				<b>36.663</b>		
	<b>AfS</b>			<b>113</b>			
	<b>AtFVtPL</b>		<b>465</b>				
	<b>AtFVtPL</b>		<b>-594</b>				
	<b>o.L.</b>				<b>-52.805</b>		

### Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente zum 31. März 2008 (in TEUR)

	Bewertungs- kategorie	Wertansatz nach IAS39				Wert	
		Buchwert	Fair-Value erfolgs- wirksam	Fair-Value erfolgs- neutral	fortgeführte Anschaff.	nach at equity	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	L&R	48.803				48.803	
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	L&R	4.583			4.583		4.583
Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte	L&R	1.731			1.731		1.731
Derivate Finanzinstrumente	AtFVtPL	1.261	1.261				1.261
Leistungen und sonstige Forderungen	L&R	4.160			4.160		4.160
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	n.a.	371					
		<b>4.531</b>					
Finanzforderungen	L&R	6.710			6.710		6.710
Zahlungsmittel	L&R	4.827			4.827		4.827
Derivate Finanzinstrumente	AtFVtPL, n.a.	93	93				93
Langfristige Finanzschulden	o.L., n.a.	13.760			13.760		13.760
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L., n.a.	3.713			3.713		3.713
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	70					
		<b>3.783</b>					
Kurzfristige Finanzschulden	o.L., n.a.	18.525			18.525		18.525
<b>Wert je Bewertungskategorie</b>	<b>L&amp;R</b>				<b>22.011</b>		
	<b>AtFVtPL</b>		<b>1.261</b>				
	<b>AtFVtPL</b>		<b>-93</b>				
	<b>o.L.</b>				<b>-35.998</b>		

Bedeutung der Abkürzungen:

AtFVtPL: At Fair Value through Profit and Loss/ Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

AfS: Available for Sale / zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

L&R: Loans and Receivables/ Darlehen und Forderungen

n.a: nicht anwendbar

o.L.: Other Liabilities/ andere Verbindlichkeiten



*Netto-Gewinne- und Verluste vom 01.04.2008 bis 31.03.2009 (in TEUR)*

	aus Zinsen/ Realisat	Aus der Folgebewertung			Netto- ergebnis
		zum Fair-Value	Währungs- differenz	Wert- berichtigung	
Loans and Receivables	2.310		172	-1.037	1.445
Derivate	653	-1.491			-838
Other Liabilities	-2.739				-2.739
<b>Summe</b>	<b>224</b>	<b>-1.491</b>	<b>172</b>	<b>-1.037</b>	<b>0</b>

*Netto-Gewinne- und Verluste vom 01.04.2007 bis 31.03.2008 (in TEUR)*

	aus Zinsen	Aus der Folgebewertung			Netto- ergebnis
		zum Fair-Value	Währungs- differenz	Wert- berichtigung	
Loans and Receivables	1.414			-103	1.311
Derivate		867			867
Other Liabilities	-1.317		42		-1.275
<b>Summe</b>	<b>97</b>	<b>867</b>	<b>42</b>	<b>-103</b>	<b>903</b>

Zahlungsströme aus	2009 / 2010 in TEUR	2010 / 2011 in TEUR	2011 / 2012 in TEUR	2012 / 2013 in TEUR
<b>Darlehen</b>				
<b>DKB - Magnat 1</b>				
Zins	109	108		
Tilgung	116	3.634		
<b>DKB - Magnat 2</b>				
Zins	602	814	797	780
Tilgung	416	416	416	19.121
<b>DKB - Magnat 3</b>				
Zins	56	76	76	74
Tilgung	41	41	41	1.926
<b>DKB - Magnat 4</b>				
Zins	169	169		
Tilgung	118	5.676		
<b>DKB - Magnat 5</b>				
Zins	119	118		
Tilgung	127	3.969		
<b>Mezzanin Darlehen</b>				
Zins		1.641		
Tilgung		6.500		
<b>Darlehen R-Quadrat Capital Gamma</b>				
Zins		753		
Tilgung		3.500		
Kontokorrent	1.505			
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.378</b>	<b>27.415</b>	<b>1.330</b>	<b>21.901</b>
Derivate	594			
Verbindlichkeiten Beteiligungsunternehmen	1.343			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	157			
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.146			
<b>Summe</b>	<b>8.618</b>	<b>27.415</b>	<b>1.330</b>	<b>21.901</b>

## 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Komplementärin der Muttergesellschaft nimmt deren Geschäftsführungstätigkeit wahr. Gemäß der Satzung der Muttergesellschaft erhält sie dafür einen Aufwandsersatz, welcher in Abhängigkeit vom bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft gemäß konsolidierten IFRS Jahresabschluss für das jeweilige Geschäftsjahr begrenzt ist. Der Aufwandsersatz beträgt maximal 0,5% des bilanziellen Eigenkapitals. Darüberhinaus erhält die Komplementärin eine Haftungsvergütung in Höhe von 5% ihres eigenen Stammkapitals, nach derzeitigen Verhältnissen somit TEUR 5 p.a. Alle Beträge verstehen sich gegebenenfalls zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Gründungs-Kommanditaktionärin R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien, ist als Inhaberin der vinkulierten Namensaktien laut Satzung der Muttergesellschaft zur Erbringung besonderer Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Akquisition, der Durchführung sowie der Veräußerung von Projekten gegenüber der Muttergesellschaft verpflichtet. Die Vergütung ergibt sich als Prozentsatz vom Volumen der erworbenen, entwickelten bzw. veräußerten Investments. Die Muttergesellschaft berechnet ihrerseits die von der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH in Rechnung gestellten Beträge verursachungsgerecht an die betreffenden Projektgesellschaften weiter, aus Vereinfachungsgründen kann dies auch direkt erfolgt sein.

## 3. Eventualforderungen und Eventualschulden

Eventualschulden in Höhe von TEUR 2.082 wurden vor allem in der Form von Patronatserklärungen begründet. Zusätzlich wurde im Rahmen des Ankaufs einer Liegenschaft eine variable Kaufpreiserhöhung in Abhängigkeit vom zukünftigen Vermietungsstand vereinbart.

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

Als nahe stehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 werden die MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main, und die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien, und deren Organe verstanden.

### a. MAGNAT Management GmbH

Die MAGNAT Management GmbH ist persönlich haftende Gesellschafterin (im Folgenden Komplementärin) der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA mit Sonderpflichten. Der Komplementärin obliegt die Geschäftsführung, welche alle Aufgaben im Zusammenhang mit dem Gegenstand der Gesellschaft, insbesondere den Erwerb, die Vermietung und die Entwicklung sowie die Verwertung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilieninvestments umfasst.

Die MAGNAT Management GmbH erhält als Komplementärin gemäß § 8 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft die folgenden Vergütungen:

1. Für die Geschäftsführungstätigkeit einen Ausgleich der im Rahmen des ordnungsgemäßen laufenden Geschäftsbetriebes anfallenden Kosten und Aufwendungen bei der Komplementärin, insbesondere Personal- und Sachkosten, zzgl. 3% auf diesen insgesamt anfallenden Betrag, zzgl. gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer; jedoch maximal 0,5% des bilanziellen Eigenkapitals der Gesellschaft gem. konsolidiertem Jahresabschluss für das jeweilige Geschäftsjahr (auf Basis IFRS / International Financial Reporting Standards).
2. Für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung von 5% des Stammkapitals der Komplementärin, zzgl. gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist zahlbar jährlich nach Abschluss des Geschäftsjahres.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden von der MAGNAT Management GmbH Leistungen in Höhe von TEUR 582 zuzüglich gegebenenfalls angefallener gesetzlicher Umsatzsteuer an die Muttergesellschaft erbracht. Von diesem Betrag sind am Bilanzstichtag noch TEUR 157 nicht beglichen.

#### **b. R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH**

Die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, als Gründungs-Kommanditaktionärin der Gesellschaft und Inhaberin der vinkulierten Namensaktien mit gesellschaftlicher Sonderpflicht, erhält für ihre vorstehend genannten Tätigkeiten gemäß der Satzung der Gesellschaft die folgenden Vergütungen:

1. 2,0 % p. a. der Anschaffungs- und Herstellungskosten der unmittelbaren oder mittelbaren Immobilien-Investments der Gesellschaft gem. IFRS/International Financial Reporting Standards; Bemessungsgrundlage bei mittelbar gehaltenen Immobilien-Investments, insbesondere im Fall von direkten oder indirekten Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche vollkonsolidiert werden, sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten gem. Konzernbilanz nach IFRS/International Financial Reporting Standards, jeweils multipliziert mit der Beteiligungsquote der Gesellschaft; Bemessungsgrundlage bei mittelbar gehaltenen Immobilien-Investments, insbesondere im Fall von direkten oder indirekten Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche nicht vollkonsolidiert werden, sind die sinngemäß zu ermittelnden Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IFRS/International Financial Reporting Standards, jeweils multipliziert mit der Beteiligungsquote der Gesellschaft.

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist zahlbar vierteljährlich, und zwar nachträglich zum 15. eines Monats nach Ablauf des Quartals.

Wenn das betreffende Immobilien-Investment nicht während des gesamten Quartals gehalten wurde, steht die Vergütung zeitanteilig zu. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Leistungen in Höhe von TEUR 2.170 (Vorjahr: TEUR 2.139) für diese Vergütung erbracht.

2. Einmalig 1,0% der Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten gem. IFRS / International Financial Reporting Standards bei unmittelbaren oder mittelbaren Immobilien-Investments; Bemessungsgrundlage bei mittelbaren Immobilien-Investments, insbesondere im Fall von direkten oder indirekten Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche vollkonsolidiert werden, sind die Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten gem. Konzernbilanz nach IFRS / International Financial Reporting Standards, jeweils multipliziert mit der Beteiligungsquote der Gesellschaft; Bemessungsgrundlage bei mittelbaren Immobilien-Investments, insbesondere im Fall von direkten oder indirekten Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche nicht vollkonsolidiert werden, sind die sinngemäß zu ermittelnden Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten nach IFRS / International Financial Reporting Standards, jeweils multipliziert mit der Beteiligungsquote der Gesellschaft als pauschale Abgeltung für den erhöhten Aufwand, der mit dem Erwerb von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments oder von immobiliennahen Investments verbunden ist, also insbesondere für die strukturierte Suche nach geeigneten Immobilien und Immobilienprojekten, Vorauswahl und Vorprüfung der Objekte einschließlich Koordination einer Due Diligence, Verhandlungsführung im Namen und Auftrag der Komplementärin, Vorbereitung von Verträgen unter Einschaltung von Rechtsanwälten etc., Abwicklung, sowie die Arrangierung der Finanzierung (Verhandlungen mit Kreditinstituten, Optimierung der Finanzierungsstruktur).

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist zahlbar nach dem rechtsverbindlichen Abschluss des Anschaffungsvorganges. In der Berichtsperiode wurden Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung von Immobilien-Investments in Höhe von TEUR 184 (Vorjahr: TEUR 2.019) erbracht.

3. Einmalig 2,5% der Herstellungskosten inklusive Herstellungskosten gem. IFRS/International Financial Reporting Standards bei unmittelbaren oder mittelbaren Immobilieninvestments; Bemessungsgrundlage bei mittelbaren Immobilien-Investments, insbesondere im Fall von direkten oder indirekten Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche vollkonsolidiert werden, sind die Herstellungskosten inklusive Herstellungskosten gem. Konzernbilanz nach IFRS/International Financial Reporting Standards, jeweils multipliziert mit der Beteiligungsquote der Gesellschaft; Bemessungsgrundlage bei mittelbaren Immobilien-Investments, insbesondere im Fall von direkten oder indirekten Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche nicht vollkonsolidiert werden, sind die sinngemäß zu ermittelnden Herstellungskosten inklusive Herstellungskosten nach IFRS/International Financial Reporting Standards, jeweils multipliziert mit der Beteiligungsquote der Gesellschaft als pauschale Abgeltung für den erhöhten Aufwand, der mit der Unterstützung bei und Koordination aller Aktivitäten im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilien, in welche die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar investiert ist, sowie mit der Prüfung und Aufbereitung der Entwicklungsmöglichkeiten im Vorfeld, verbunden ist.

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist, verteilt auf den geplanten Zeitraum der Herstellung, vierteljährlich zahlbar, und zwar nachträglich zum 15. eines Monats nach Ablauf des Quartals. Während des Zeitraums der Herstellung

sind der quartalsweisen Abrechnung die geschätzten Herstellungskosten zu Grunde zu legen, eine Endabrechnung erfolgt nach Fertigstellung. In der Berichtsperiode wurden Leistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilien-Investments in Höhe von TEUR 955 (Vorjahr: TEUR 360) erbracht.

4. Einmalig 2,5% der Veräußerungserlöse gem. IFRS/International Financial Reporting Standards bei der Veräußerung von unmittelbaren oder mittelbaren Immobilieninvestments; Bemessungsgrundlage bei Veräußerung von mittelbar gehaltenen Immobilien-Investments, insbesondere im Falle von direkt oder indirekt gehaltenen Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche vollkonsolidiert wurden, sind die Veräußerungserlöse gem. Konzernbilanz nach IFRS/International Financial Reporting Standards, jeweils multipliziert mit der Beteiligungsquote der Gesellschaft; Bemessungsgrundlage bei Veräußerung von mittelbaren Immobilien-Investments, insbesondere im Fall von direkten oder indirekten Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche nicht vollkonsolidiert wurden, sind die sinngemäß zu ermittelnden Veräußerungserlöse nach IFRS/International Financial Reporting Standards, jeweils multipliziert mit der Beteiligungsquote der Gesellschaft als pauschale Abgeltung für den erhöhten Aufwand, der mit der Veräußerung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments verbunden ist, also insbesondere für die strukturierte Suche nach Käufern, Vorauswahl der potentiellen Käufer einschließlich Betreuung einer allfälligen Due Diligence seitens der potentiellen Käufer, Verhandlungsführung im Namen und Auftrag der Komplementärin, Vorbereitung von Verträgen unter Einschaltung von Rechtsanwälten etc., Abwicklung, sowie die Arrangierung der Finanzierung (Verhandlungen mit Kreditinstituten, Optimierung der Finanzierungsstruktur).

Diese Vergütung steht jedoch nur zu, wenn der Gesamtgewinn des veräußerten Investments (vor

Ertragsteuern) einer jährliche Verzinsung (Internal Rate of Return) auf das eingesetzte Eigenkapital der Gesellschaft von zumindest 15%, bezogen auf die gesamte Haltedauer des Investments, entspricht. Erreicht der Gesamtgewinn des Investments (vor Ertragsteuern) nicht eine so ermittelte jährliche Verzinsung (Internal Rate of Return) von 15%, jedoch von zumindest 10%, beträgt die Vergütung 1,25%. Erreicht der Gesamtgewinn des Investments (vor Ertragsteuern) eine so ermittelte jährliche Verzinsung (Internal Rate of Return) zwischen 10% und 15%, dann steht eine durch Interpolation zu ermittelnde Vergütung zu (also z. B. 1,875% bei einer Internal Rate of Return von 12,5%).

Für Zwecke der Berechnung des Internal Rate of Return sind dem Gesamtertrag aus dem Investment (insbesondere Veräußerungserlös, Erlöse aus der Vermietung und sonstige Erträge) die Anschaffungs- sowie Herstellungskosten (einschließlich Nebenkosten), einschließlich aller zurechenbaren Einzelkosten, Fremdfinanzierungskosten und dem Projekt zurechenbaren Vergütungen gem. diesem Absatz 3, gegenüberzustellen.

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist zahlbar nach der rechtsverbindlichen Abwicklung des Veräußerungsvorganges. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Leistungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien-Investments in Höhe von TEUR 770 (Vorjahr: TEUR 171) erbracht.

Die vorstehend unter Ziffern 1 bis 4 angeführten Leistungen der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH werden auf Grundlage der Bestimmungen dieses § 8 gegenüber der Gesellschaft erbracht und von der Gesellschaft – im Falle mittelbarer Immobilien-Investments – verursachungsgerecht an die betreffenden Projektgesellschaften weiterverrechnet. In Abstimmung mit der Komplementärin kann im jeweiligen Einzelfall auch eine direkte Leistungserbringung und -verrechnung an die betreffenden Projektgesellschaften erfolgen.

Die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, als Gründungs-Kommanditaktionärin der Gesellschaft und Inhaberin der vinkulierten Namensaktien mit gesellschaftlicher Sonderpflicht, erhält des weiteren eine erfolgsabhängige Vergütung, die sich wie folgt errechnet:

– „Betrag A“ = Konzern-Periodengewinn des Geschäftsjahres (auf Grundlage des Konzernabschlusses gem. IFRS / International Financial Reporting Standards) vor Abzug dieser erfolgsabhängigen Vergütung,

– „Betrag B“ = 12% des Konzern-Eigenkapitals während des Geschäftsjahres (auf Grundlage des Konzernabschlusses gem. IFRS / International Financial Reporting Standards), vor Berücksichtigung dieser Vergütung – bei Veränderungen des Konzern-Eigenkapitals während des Geschäftsjahres, z. B. auf Grund von Kapitalerhöhungen oder Dividendenzahlungen, ist der Berechnung ein dementsprechend ermitteltes durchschnittliches Konzern-Eigenkapital zu Grunde zu legen

– (Betrag A abzüglich Betrag B ) multipliziert mit 20% = erfolgsabhängige Vergütung

– Sofern sich aus der Berechnung von „Betrag A“ abzüglich „Betrag B“ ein negativer Betrag (= „Betrag C“) ergibt, so wird „Betrag C“ auf das Folgejahr vorgetragen. Erst nach Ausgleich dieses „Betrages C“ zzgl. eines eventuell bereits bestehenden negativen Vortrages („kumulierter Betrag C“) entsteht der Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung wie vorstehend ausgeführt.

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist zahlbar nach Fertigstellung und Prüfung des Konzernabschlusses.

In der Berichtsperiode hat die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH im folgenden Umfang Leistungen an die Konzernunternehmen ausgeführt:

	01.04.2008 bis 31.03.2009 in TEUR	01.04.2007 bis 31.03.2008 in TEUR
Mutterunternehmen	901	2.432
Tochtergesellschaften	2.148	1.709
At equity bewertete Unternehmen	1.029	549
	<b>4.078</b>	<b>4.690</b>

Verbindlichkeiten aus Leistungen der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH an die Konzernunternehmen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 538 (Vorjahr: TEUR 2.906).

Wie im Vorjahr bestand im Geschäftsjahr ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Carsten Strohdächer. Der Beratungsvertrag umfasst die Beratung bei und Vermittlung von Fremdfinanzierungen von Immobilienprojekten in Deutschland, die darin vereinbarten Honorare liegen signifikant unter den marktüblichen Konditionen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwies sich die Beratungsleistung als äußerst vorteilhaft für die Gesellschaft, wichtige Finanzierungsvorhaben konnten entgegen dem Markttrend rasch umgesetzt werden. Der Beratungsvertrag wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats genehmigt. Für die erbrachten Beratungsleistungen wurden im Geschäftsjahr TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 70) zzgl. USt gezahlt

Im Geschäftsjahr wurden außerdem von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Christoph Jeannée vom Aufsichtsrat genehmigte Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 53 an die MAGNAT erbracht. Die Beratungsleistung umfasste vertrags-

rechtliche Beratung im Zusammenhang mit dem Investment „Peremogi“. Aufgrund der Anwendbarkeit österreichischen Rechtes und der spezifischen Vorkenntnisse war die Einschaltung der Kanzlei zur Vermeidung langer und kostspieliger Einarbeitungszeiten anderer Kanzleien sinnvoll. Das verrechnete Honorar wurde zu Stundensätzen abgerechnet, die in Anbetracht des Transaktionsvolumens und der Komplexität gegenüber dem Wettbewerb als sehr günstig eingestuft werden können.

#### c. Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer wurden für das Berichtsjahr im MAGNAT-Konzern TEUR 246 inkl. Umsatzsteuer (Vorjahr: TEUR 351) für Aufwendungen für die Abschlussprüfung erfasst.

#### d. Minderheitsgesellschafter

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

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA hat zum Bilanzstichtag Forderungen gegen den Minderheitsgesellschafter, R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 1.844 (Vorjahr: TEUR 6.295) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 209).

### 5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die von der außerordentlichen Hauptversammlung beschlossene und durch Eintragung in das Handelsregister der Gesellschaft am 20. April 2009 wirksam gewordene ordentliche Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 wurde vom 29. April auf 30. April 2009 umgesetzt. Die MAGNAT Aktionäre erhielten für jeweils 10 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie eine neue

konvertierte Stückaktie mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zugebucht. Am 30. April 2009 wurden mit Handelsbeginn die Aktien mit der neuen ISIN, dem herabgesetzten Grundkapital und dem neuen Aktienkurs notiert.

Da seit Mitte 2008 die Bindung der Ostwährungen an den USD nicht mehr existiert und damit die grundlegende Annahme der USD-Absicherung aus diesem Grund nicht mehr gegeben ist, erfolgte im Oktober 2008 eine Teilglattstellung über USD 8 Mio. beider Optionen. Nach dem Bilanzstichtag im Mai 2009 erfolgte die restliche Glattstellung der noch offenen Optionen in Höhe von USD 17 Mio.

## 6. Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

### a. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft wird gemäß der Satzung durch deren Komplementärin MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main, wahrgenommen. Die Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Jürgen Georg Faè und Herr Jan Oliver Rüster.

Die Vergütung wird unter den Punkten D.6 und I.4 erläutert.

### b. Aufsichtsrat und Mitarbeiter

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft, ihre Namen, ausgeübte Tätigkeiten und weitere Funktionen in anderen Kontrollgremien sind der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung TEUR 75 für das Geschäftsjahr 2008/2009. Daneben wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 9 vergütet.

Der Personalstand der Konzerngesellschaften besteht per 31. März 2009 aus einem Mitarbeiter (Angestellter). Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 7). Sie setzen sich aus Gehalt in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 6) und gesetzlichen Sozialaufwendungen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 1) zusammen.

Name	Funktion	Beruf	Zeitraum
Prof. Dr. Werner Schaffer, Urbar	Vorsitzender	Steuerberater	seit 7. Juli 2006
Dr. Carsten Strohdeicher, Frankfurt am Main	Stellvertretender Vorsitzender	Selbständiger Unternehmensberater	seit 7. Juli 2006
Dr. Christoph Jeannée, Wien, Österreich		Rechtsanwalt	seit 31. Juli 2006



### **c. Angaben zum deutschen „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.

### **7. Freigabe der Veröffentlichung**

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 30. Juli 2009 von der MAGNAT Management GmbH als Geschäftsführerin der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt.

Frankfurt am Main, den 30. Juni 2009  
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

**Jan Oliver Rüster**

**Jürgen Georg Faè**

(Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH als Geschäftsführerin der Gesellschaft)

## Verbundene Unternehmen, assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Art	Sitz	Eigenkapital in TEUR	Stimmrechte in %
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA	Konzernobergesellschaft			
<b>Deutschland</b>				
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main	6.443	100,00
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main	2.702	100,00
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main	185	100,00
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main	1.453	100,00
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunternehmen	Frankfurt am Main	943	100,00
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	assoziiertes Unternehmen	Frankfurt am Main	26.330	15,93
<b>Ausland</b>				
MAGNAT Investment I BV	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	67.872	75,00
MAGNAT Investment II BV	Gemeinschaftsunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	5.627	50,00
MAGNAT Real Estate UA III BV	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	3.638	100,00
MAGNAT Real Estate UA VI BV	Tochterunternehmen	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	4.920	100,00
MAGNAT Real Estate UA VII BV	2)	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	15	100,00
MAGNAT Real Estate UA VIII BV	2)	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	15	100,00
MAGNAT Real Estate UA IX BV	2)	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	15	100,00
MAGNAT Real Estate UA X BV	2)	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	15	100,00
MAGNAT Real Estate UA XI BV	2)	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	15	100,00
MAGNAT Investment III BV	3)	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	11	50,00
MAGNAT Investment IV BV	2)	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	12	75,00
SC Teo Impexs.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest	2.745	100,00
SC VICTORY Consulting International s.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest	6.208	100,00
R Quadrat Bulgaria EOOD	Tochterunternehmen	Bulgarien, Sofia	1.866	100,00
Irao MAGNAT Digomi LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tiflis	-334	75,00
Irao MAGNAT 28/2 LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tiflis	-456	50,00
MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC	2)	Georgien, Tiflis	0	100,00
MAGNAT Tbilisi Residential 1 LLC	2)	Georgien, Tiflis	0	100,00
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	assoziiertes Unternehmen	Österreich, Wien	8.498	25,10
Russian Land AG	assoziiertes Unternehmen	Österreich, Wien	5.885	40,34
R-Quadrat Ukraine VII Ltd.	2)	Ukraine, Kiev	6	100,00
R-Quadrat Ukraine VIII Ltd.	2)	Ukraine, Kiev	6	100,00
R-Quadrat Ukraine X Ltd.	2)	Ukraine, Kiev	6	100,00
R-Quadrat Ukraine XI Ltd.	2)	Ukraine, Kiev	6	100,00
OXELTON ENTERPRISES Limited	Gemeinschaftsunternehmen 4)	Zypern, Limassol	2.987	60,00
GAIA Real Estate Holding	Gemeinschaftsunternehmen 4)	Luxemburg, Luxemburg	60.112	33,33
R-Quadrat Polska Alpha Sp.Z.o.o.	Gemeinschaftsunternehmen	Polen, Warschau	-9	50,00

1) Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremdanteile im Konzern; der Stimmrechtsanteil entspricht dem Kapitalanteil

2) Tochterunternehmen, nicht konsolidierte Gesellschaft

3) Gemeinschaftsunternehmen, nicht at equity bewertete Gesellschaft

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



## *Versicherung der Geschäftsführung*

Als Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH (geschäftsführende Komplementärin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 30. Juni 2009

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

**Jan Oliver Rüster**

**Jürgen Georg Faè**

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2008 bis 31. März 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass

unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 16. Juli 2009

**KPMG AG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Möller**

Wirtschaftsprüfer

**Hauk-Urban**

Wirtschaftsprüfer

## *Finanzkalender 2009/2010*

Veröffentlichung Jahresabschluss 2008/2009	31.07.2009
Zwischenbericht Q1 zum 30. Juni 2009	11.08.2009
Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main	29.10.2009
Halbjahresbericht 2008/2009	30.11.2009
Zwischenbericht Q3 zum 31. Dezember 2009	11.02.2010
Veröffentlichung Jahresabschluss 2008/2009	31.07.2010

MAGNAT Geschäftsjahr jeweils vom 1. April bis 31. März





**Magnat Real Estate Opportunities  
GmbH & Co. KGaA**

Grüneburgweg 18  
60322 Frankfurt / Main

Tel. +49 (0)69 - 719 189 79 0

Fax +49 (0)69 - 719 189 79 11

E-Mail [investor-relations@magnat-reop.com](mailto:investor-relations@magnat-reop.com)