

MAGNAT REAL ESTATE AG

Hauptversammlung 2010

Frankfurt
02. November 2010

Bericht zum Geschäftsjahr 2009/10

Jürgen Georg Faè
Vorstand

(es gilt das gesprochene Wort!)

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

auch ich begrüße Sie recht herzlich zur diesjährigen Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate AG!

Erlauben Sie mir, gleich zu Beginn meiner Ausführungen die drei wichtigsten Schlussfolgerungen des Geschäftsjahrs 2009/10 und dem ersten Halbjahr des laufenden zu benennen.

Erstens. Aus Sicht der Aktionäre steht wohl eindeutig die Änderung der Rechtsform der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft im Vordergrund. Dieser Auffassung ist auch die Verwaltung. Denn hiermit wurden nicht nur die Aktionärsrechte wesentlich gestärkt und denen einer „ganz normalen“ Aktiengesellschaft gleichgestellt. Mindestens genauso entscheidend ist, dass hierdurch ein latenter Wettbewerbsnachteil am deutschen Aktienmarkt beseitigt wurde. Bewertungsabschlägen aufgrund eingeschränkter Mitspracherechte der Aktionäre ist damit die Grundlage entzogen.

Dies stellt für die Verwaltung zugleich eine Herausforderung dar, derer wir uns voll bewusst sind und die wir gerne annehmen: Der Kurs der MAGNAT-Aktie spiegelt damit ausschließlich den wirtschaftlichen Erfolg und die Zukunftsperspektiven des Unternehmens wider! Er ist trotz aller sonstigen Einflüsse seitens der allgemeinen Wirtschafts- und Kapitalmarktentwicklung der wichtigste Gradmesser für den Erfolg des Managements!

Dies führt mich zur **zweiten Schlussfolgerung**: Der Kursverlauf der Aktie, also ihre Bewertung am Kapitalmarkt, und das Verhältnis zum inneren Wert der Gesellschaft, dem Net Asset Value, ist für uns alle in höchstem Maße unbefriedigend. Den NAV nachhaltig zu steigern und möglichst vollständig im Aktienkurs widerzuspiegeln, stellt das wichtigste Ziel für die Zukunft dar.

Dazu haben wir operativ und strategisch die Weichen neu gestellt und wesentliche Grundlagen schon im Geschäftsjahr 2009/10 und in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres gelegt. In erster Linie ist hier die Übernahme des bisher externen Asset Managers zu nennen. Dessen schnelle und erfolgreiche Integration hat uns gleich mehrere Vorteile verschafft: Die Gesellschaft ist größer geworden und breiter aufgestellt, wir haben wertvolles Knowhow internalisiert und zusätzlich die Liquidität gestärkt.

Damit komme ich zur **dritten Schlussfolgerung**: MAGNAT hat nicht nur die schweren Finanzmarkterschütterungen überwunden, sondern auch den schärfsten Wirtschaftseinbruch der Nachkriegsgeschichte – insbesondere auch dort, wo er in ganz besonderem Maße eingetreten ist: in den Ländern des europäischen Ostens. Zwar waren die beiden letzten Geschäftsjahre und auch das Geschäftsjahr 2009/10 wesentlich von Krisen-Management geprägt und haben die Folgen der Krise auch bei uns tiefe Spuren im Zahlenwerk hinterlassen.

Das MAGNAT-Geschäftsmodell hat diese Feuerprobe aber bestanden: Wir haben den aus dem Geschäftsmodell resultierenden Cashflow deutlich verbessert und damit die Liquidität sichergestellt. Auch nach den Turbulenzen sind wir ausreichend finanziert und verfügen über eine gesunde Bilanz.

Und: Wir haben die Gesellschaft in dieser schwierigen Phase wesentlich weiterentwickelt! Dies haben wir frühzeitig mit einem Strategiewechsel hin zu einer angepassten Risikodiversifizierung

bewerkstelligt. Wir verfügen über ein regional breit angelegtes Immobilienportfolio. Insbesondere hierdurch haben wir den Absturz der Märkte in Osteuropa gemildert.

Wir sind auch nicht mehr das Unternehmen aus dem Jahre 2006/2007, das ausschließlich auf Osteuropa setzt. Unser Geschäft wird inzwischen von mehreren Säulen getragen und innerhalb dieser, aber auch übergreifend, sehr aktiv gesteuert. Wir kennen genau die unterschiedlichen Charakteristika unserer Zielmärkte und haben dieses Wissen in unseren operativen Aktivitäten eingebaut.

Unter der einheitlichen Dachmarke MAGNAT Real Estate besetzen wir heute mit breit diversifizierten Aktivitäten und Immobilien-Portfolien eine wesentlich bedeutendere Position! Damit haben wir unser Gesamt-Portfolio weiterentwickelt und unsere Investments für die kommende Verbesserung der wirtschaftlichen Situation in Stellung gebracht!

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

nach diesem Vorab-Resümee möchte ich jetzt im Einzelnen Bericht erstatten über das Geschäftsjahr 2009/10.

Auf diesem Bild sind noch einmal die massiven gesamtwirtschaftlichen Einbrüche zusammengefasst, mit denen unsere wesentlichen Märkte im Jahr 2009 konfrontiert waren. Wie Sie sehen war Polen das einzige Land, das nicht in eine schwere Rezession abgeglitten ist. Andere osteuropäische Länder, voran die Ukraine mit einem Rückgang ihres Bruttoinlandsprodukts um 15 Prozent, mussten hingegen verheerende Rückschläge hinnehmen.

Entsprechend war die generelle Entwicklung auf den Immobilienmärkten, wenngleich sie regional durchaus sehr differenziert ausgefallen ist. So hat die Finanzmarktkrise insbesondere in den aufstrebenden Ländern Osteuropas quasi über Nacht die Liquidität ausgetrocknet, die ausländischen Direktinvestitionen versiegen lassen und Transaktionen und Investitionen praktisch zum Stillstand geführt. Die Marktwertanpassungen, die wir im Geschäftsjahr 2009/10 vorzunehmen hatten, konzentrieren sich auf diese Märkte. Es ist klar, dass die dortigen Marktrückschläge nicht in kurzer Zeit aufgeholt werden können, auch wenn die Entwicklung im laufenden Jahr wieder in eine etwas bessere Richtung geht.

Andererseits konnten wir in der Türkei äußerst erfolgreiche Transaktionen und substanzielle Erfolge im Verwertungsgeschäft realisieren. Hier wurden im letzten Geschäftsjahr Verwertungen im Ausmaß von 93,3 Mio. Euro abgewickelt, die die Schätzwertgutachten bestätigten bzw. übertrafen. So betrug die Bruttomarge nach IFRS rund 10 Mio. Euro, die Cash-Marge, also der Vergleich mit den unaufgewerteten Anschaffungskosten, aber rund 54 Mio. Euro!

Damit hat das Türkeigeschäft 2009 nicht nur wesentliche Beiträge zur Sicherstellung der Liquidität geliefert. Wir haben mit einer hervorragenden Mannschaft vor Ort darüber hinaus gute Arbeit geleistet und die Basis für weitere, interessante Entwicklungen gelegt.

Ähnlich Positives gilt für unser Deutschlandportfolio: MAGNAT verwaltet rund 95.500 m² Gesamtnutzfläche, davon 85.100 m² bzw. 1.510 Einheiten in unserem Wohnportfolio. Hier haben wir mit unserem aktiven Asset Management den Vermietungsstand unserer Wohnimmobilien auf 90 Pro-

zent angehoben. Dies sorgte zum einen für einen verbesserten Liquiditätszufluss und hat zum anderen die Basis gelegt für eine erfolgreiche Vermarktung dieser Objekte.

Und in Österreich haben wir im Asset Management mit Bauherrenmodellen erfolgreiche neue Aktivitäten erschlossen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

betrachtet man die Ertragsrechnung 2009/10 etwas genauer, hat MAGNAT gerade auch im Rezessionsjahr 2009 an vielen Stellen erfolgreich gewirtschaftet. Dies wird allerdings durch einen Sondereffekt überlagert und verzerrt den Vergleich mit dem Vorjahr: die in die Ertragsrechnung eingeflossenen - unrealisierten - Marktwertänderungen, die sich auf insgesamt 11,8 Mio. Euro summieren.

Unmittelbar klar ist auch, ich hatte das eingangs schon erwähnt, dass mit dem weitgehenden Austrocknen der Märkte keine Veräußerungsgewinne zu erzielen waren. Hier haben wir vielmehr ganz bewusst auf prozyklische Notverkäufe und damit auf die Realisierung von Verlusten verzichtet. Zur Sicherung unserer vollständig eigenkapitalfinanzierten Investments in Osteuropa und insbesondere in der Ukraine haben wir diese Projekte zeitnah in das Segment „Land Banking“ überführt. So können wir flexibel reagieren, wenn sich die Marktsituation wieder verbessert.

Ich möchte nochmals ausdrücklich betonen, dass die in die Ertragsrechnung eingeflossenen Marktwertänderungen nicht realisiert sind und daher durch Wertaufholungen mindestens zum Teil auch wieder kompensiert werden können. Die Marktwertänderungen sind Resultat von notwendigen Anpassungen der Bewertungen aufgrund von Schätzwertgutachten zum Bilanzstichtag 31. März 2010.

Im Ergebnis at Equity resultieren diese im Wesentlichen aus dem Projekt Peremogi in der Ukraine. Die Wertberichtigungen innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands enthalten Abschreibungen für Projekte in Deutschland in Höhe von 0,7 Mio. Euro, in der Ukraine in Höhe von 1,7 Mio. Euro, in Georgien von 0,4 Mio. Euro und in Bulgarien in Höhe von 0,3 Mio. Euro. Die Wertberichtigungen im Finanzergebnis beziehen sich auf ein Gesellschafterdarlehen bei einem Projekt in Polen.

Diese unrealisierten Marktwertänderungen führen unterm Strich zu einem unbestreitbar enttäuschenden Gesamtergebnis. Die guten Erfolge in einer Reihe von Ertrags- und Aufwandspositionen wurden damit zwar leider mehr als aufgezehrt. Sie zeigen aber deutlich die erzielten Fortschritte in den operativen Bereichen. Deshalb möchte ich hierauf im Einzelnen eingehen.

So konnten wir durch strenge Kostenbegrenzung, aktives Asset Management und Leerstandsreduzierung bei den Vorratsimmobilien insgesamt einen Ergebnisanstieg aus der Vermietung um 56 Prozent erzielen.

Die zusätzlichen Ergebnisbeiträge aus dem Asset Management haben des Weiteren zu einer Vielfachung der Sonstigen betrieblichen Erträge geführt. Hier sind in erster Linie die beiden auf dem Schaubild genannten Transaktionen hervorzuheben. Aber auch die mit dem Vorjahr vergleichbaren Positionen sind um über 31 Prozent gestiegen.

Der Verwaltungsaufwand wurde auf vergleichbarer Basis deutlich um gut 15 Prozent zurückgeführt. Dies nicht nur wegen des Rückgangs der Rechts- und Beratungskosten, die im Wesentlichen aufgrund des marktbedingten Verzichts auf Veräußerungen um über 31 Prozent zurückgegangen sind. Auch die Werbe- und Reiseaufwendungen haben wir zurückgefahren. Naturgemäß hat die Integration des Asset Management auch zusätzlichen Aufwand gebracht. Dies führt insgesamt zu einem Anstieg der Verwaltungskosten um 33 Prozent auf 3,7 Mio. Euro.

Beim Sonstigen betrieblichen Aufwand zeigt sich das gleiche Bild: Ohne die deutlich ausgeweiteten Wertberichtigungen wären auch hier große Einsparerfolge sichtbar. Die mit dem Vorjahr vergleichbaren Positionen des sonstigen betrieblichen Aufwands wurden um über 25 Prozent oder 0,54 Mio. Euro zurückgefahren. Diese Einsparungen konnten den Anstieg der Wertberichtigungen um 2,5 Mio. EUR allerdings nur zum geringen Teil kompensieren.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

die Bilanz der MAGNAT Real Estate AG spiegelt die Integration des Asset Management wider. Dies schlägt sich insbesondere im Anstieg der langfristigen Vermögenswerte nieder. Darüber hinaus wurde ein Darlehen in Höhe von 7,0 Mio. Euro aus dem türkischen YKB-Portfolio zurückgezahlt. Unter den kurzfristigen Vermögenswerten machen die Zahlungsmittel 8,8 Mio. Euro aus. Dies ist ein Anstieg um 1,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

Auf der Passivseite resultiert der überdurchschnittliche Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden ebenfalls aus der Integration des Asset Managements. Dieses ist geschäftsbedingt kürzerfristig refinanziert als die anderen Unternehmensteile. Unverändert kann MAGNAT zum Bilanzstichtag 2010 eine sehr solide Eigenkapitalausstattung ausweisen. Die EK-Quote ist gegenüber dem Vorjahr sogar leicht auf 63,1 Prozent gestiegen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009/10 zeigt klar die Prioritätensetzung unserer Geschäftspolitik im Berichtsjahr auf: Sicherung der Liquidität – ich hatte zu Beginn meiner Ausführungen schon darauf hingewiesen: Die letzten beiden Geschäftsjahre waren wesentlich vom Management der MAGNAT als Immobilienentwickler in einer der schwersten Wirtschaftskrisen der vergangenen Jahrzehnte geprägt.

Dies ist am besten erkennbar am positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit, ein für uns ja eher ungewöhnliches Resultat! Der Mittelabfluss aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von knapp 5,5 Mio. Euro konnte vollständig aus dem Nettobetrag aus gewährten und zurückgezahlten Darlehen an Tochterunternehmen finanziert werden. Der Neuausgabe von Darlehen in Höhe von 1,4 Mio. Euro stand die Rückführung des Gesellschafterdarlehens an die türkische YKB in Höhe von 7,4 Mio. Euro gegenüber. Neuinvestitionen haben wir im Berichtsjahr nicht vorgenommen, so dass der Cashflow aus der Investitionstätigkeit per Saldo knapp 5,9 Mio. Euro betrug. Dies führte insgesamt zu einem noch leicht positiven Free Cashflow.

Der krisenbedingt zurückgefahrenen Investitionspolitik entsprechend zeigt der Finanzierung-Cashflow nur eine geringe Summe aus. Neue Finanzschulden sind per Saldo nur in geringem Maße aufgenommen worden. In diesem Zusammenhang bleibt auch festzuhalten, dass die Integration des Asset Management zwar die Fälligkeitsstruktur der Finanzschulden aus den vorhin genannten Gründen insgesamt verkürzt, zusätzliche Mittelaufnahmen aber nicht erfordert hat.

Insgesamt weist der Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2009/10 einen leichten Anstieg der Zahlungsmittel um 1,2 Mio. Euro auf gut 8,8 Mio. Euro auf.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

wie sich der Abschluss des Geschäftsjahres 2009/10 im Net Asset Value der MAGNAT-Aktie niederschlägt, sehen Sie auf dieser Folie. Zur Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche nehmen wir die Berechnung des NAV gemäß den Vorgaben der EPRA, der European Public Real Estate Association, vor.

Daher unterscheidet sich der Ansatz der Vermögenswerte aufgrund der Eliminierung von zum Beispiel latenten Steuern, aber auch dem Einbezug von zu erwartenden, nicht bilanzierten Bewertungsänderungen im Falle des Deutschlandportfolios leicht vom bilanziellen Ansatz. Das Gleiche gilt für die Berücksichtigung von Minderheitsanteilen, die vollständig dem Fremdkapital zugerechnet werden. Danach stand der NAV je Aktie zum Bilanzstichtag bei 7,63 Euro. Ohne die nicht zahlungsmittelwirksamen Wertanpassungen in Höhe von insgesamt 11,8 Mio. Euro läge der NAV um 0,85 Euro höher.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

soweit meine Ausführungen zum Berichtsjahr 2009/10. Ich möchte jetzt auf das laufende Geschäftsjahr und die mittelfristigen Aussichten der MAGNAT Real Estate AG eingehen.

Lassen Sie mich zu Beginn noch einmal klar festhalten: Im Vergleich zu den Jahren 2006/07, in denen das Portfolio der MAGNAT akquiriert worden war, haben sich die allgemeinen Rahmenbedingungen vollständig verändert. Die damalige Zeit war, vor allem in aufstrebenden Ländern des europäischen Ostens, geprägt durch hohe wirtschaftliche Zuwachsraten, eine starke Orientierung Anlage suchenden Kapitals in die Emerging Markets im Osten und einer Rallye an den Immobilienmärkten. Entsprechend sind die Foreign Direct Investments, also die Auslands-Direktinvestitionen, in Osteuropa und die Transaktionsvolumina in fast allen Immobilienmärkten steil nach oben gestiegen. Heute sieht die Welt völlig anders aus.

Zwar scheint die Talsohle nach der schweren globalen Rezession inzwischen durchschritten zu sein und weisen insbesondere einige westeuropäische Länder wieder erfreuliche Wachstumsraten auf. Die Entwicklung hin zum Besseren steht insbesondere in Osteuropa aber noch auf dünnen Beinen und daher sind die aktuellen Prognosen mit großer Vorsicht zu genießen.

Darüber hinaus zieht ein besseres Wirtschaftswachstum noch lange nicht automatisch eine Erholung auf den Immobilienmärkten nach sich. Auch dies gilt ganz besonders für Osteuropa! Aus die-

sen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen können wir für MAGNAT zwei Schlussfolgerungen ziehen:

Erfreulich ist **erstens** die Entwicklung in den für unser Geschäft so wichtigen Märkten Deutschland, Österreich und insbesondere in der Türkei. Die konjunkturelle Erholung in diesen Ländern ist zudem nicht nur robust, sie ist auch breit angelegt und wird stark von inneren Wachstumskräften getragen. Damit darf von einer stabilen Entwicklung unserer Mieterträge in Deutschland und von weiterhin attraktiven Perspektiven unserer Bauherren-Aktivitäten in Österreich ausgegangen werden. Auch unser Türkeigeschäft gewinnt nicht zuletzt vor diesem Hintergrund zusätzlich an Attraktivität.

Zum **zweiten** sind die zarten Erholungsansätze in Osteuropa ebenfalls erfreulich, aber wie schon gesagt, mit deutlich größerer Zurückhaltung aufzunehmen. Insbesondere bedarf es für eine Belebung der dortigen Immobilienmärkte eines spürbaren Vertrauenszuwachses seitens der Investoren, vor allem natürlich der ausländischen Kapitalgeber. Dies ist auf kurze Sicht noch nicht zu erwarten.

Von daher gehen wir bei MAGNAT weiterhin davon aus, dass sowohl neue Geschäftsanbahnungen als auch wirtschaftlich sinnvolle Verwertungen in diesen Ländern eher eine mittelfristige Perspektive darstellen. Allerdings wollen wir unsere bestehenden Engagements aufrecht erhalten, da wir unverändert von den längerfristigen Entwicklungschancen insbesondere in Ländern wie der Türkei und Georgien überzeugt sind.

So weit zu den gesamtwirtschaftlichen Einflussfaktoren.

Vor diesem Hintergrund hat MAGNAT mit ihrem Engagement in diesen Ländern im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2010/11 ein durchaus zufrieden stellendes Ergebnis erwirtschaftet. Wie Sie unserer Zwischenmitteilung zum ersten Quartal 2010 entnehmen konnten, ist das Konzern-Nettoergebnis nach Anteilen Dritter gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal von -0,8 Mio. Euro auf -1,1 Mio. Euro zurückgegangen. Das Betriebsergebnis EBIT hat sich hierbei leicht verbessert, der Break-even wurde ausschließlich durch Währungsverluste verhindert.

Erfreulich sind die Ergebnisbeiträge aus dem Asset Management. Nicht zuletzt schlägt sich hier die gute Entwicklung bei den Bauherrenmodellen nieder. Leicht schwächer war das Vermietungsergebnis im Zuge eines vorübergehenden Leerstandes.

Unverändert steht die Sicherstellung der Liquidität im Vordergrund unserer Geschäftspolitik. Im Quartalsvergleich konnte die Liquidität leicht verbessert werden und stand zum 31.03.2010 mit 7,7 Mio. Euro auf einem zufrieden stellenden Niveau. Auch weist die Eigenkapitalquote mit 62,7 Prozent ein unverändert solides Niveau auf.

In den Wochen und Monaten seither hat sich an dieser Entwicklung nichts Wesentliches verändert.

Neben der unverändert priorisierten Sicherung der Liquidität stehen die folgenden weiteren Punkte auf der aktuellen Agenda:

Im Geschäftsbereich Investments entwickeln wir unser YKB-Portfolio in der Türkei konsequent weiter. Wie schon erwähnt, stehen hier sowohl gesamtwirtschaftlich als auch auf den Immobilienmärkten alle Ampeln auf Grün. Diese sehr attraktiven Marktverhältnisse nutzen wir mit aller Kraft.

Hinsichtlich der gemeldeten Steuernachforderungen der türkischen Steuerbehörden sind wir unverändert der festen Überzeugung, diese abwehren und unsere Überzeugung durchsetzen zu können. Wir können uns vor Ort auf hervorragende und renommierte Experten verlassen. Basierend auf den abgegebenen Einschätzungen unserer lokalen Steuer- und Rechtsberater sind alle fälligen Steuern in voller Höhe bezahlt worden und wurde im Einklang mit türkischem Recht gehandelt.

Ich möchte auch hier noch einmal betonen: MAGNAT, ihre Projektpartner und das lokale Management sowie die lokalen Rechts- und Steuerberater sind unverändert der Auffassung, dass die Einschätzung der Steuerbehörden nicht im Einklang mit geltendem Recht und der bisherigen Verwaltungspraxis steht und dass wesentliche Fakten in der Einschätzung nicht berücksichtigt wurden.

Deshalb erkennen wir auch weiterhin keinen Abschreibungsbedarf auf den Beteiligungsansatz der MAGNAT am YKB Portfolio zum 30.06.2010 von rund EUR 5,5 Mio. Die Projektgesellschaft wird alle möglichen Rechtsmittel gegen den Steuerbescheid ergreifen. Allerdings ist die Dauer der Klärung zum heutigen Zeitpunkt schwer abschätzbar. Aufgrund der entstandenen Situation lassen sich die Liquiditätszuflüsse aus dem YKB Portfolio schwerer vorhersagen, der Zufluss der für das laufende Geschäftsjahr geplanten Mittel erscheint aber wahrscheinlich.

Im Geschäftsbereich Asset Management treiben wir unser Geschäft mit Bauherrenmodellen konsequent voran. Die bisherigen Erfolge dieser Modelle machen uns sehr zuversichtlich für die zukünftige Entwicklung. Darüber hinaus bauen unsere Asset Manager diesen Geschäftsbereich als Wachstumsplattform für die Gewinnung von Drittmandaten zügig aus

Meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre,

lassen Sie mich meine Ausführungen zum Geschäft der MAGNAT Real Estate AG in der folgenden Schlussbemerkung zusammenfassen:

MAGNAT hat eine extrem schwierige Zeit erfolgreich bestanden und obwohl einige unserer regionalen Teilmärkte bei Weitem noch nicht über den Berg sind können wir heute sagen: Ihre MAGNAT ist wetterfest! Dies verdanken wir auch der hervorragenden Arbeit unserer hoch motivierten Mannschaft. Ich möchte, auch im Namen des Aufsichtsrats, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern hierfür meinen herzlichen Dank aussprechen!

Die MAGNAT Real Estate AG verfügt über eine gesunde Finanzierung, ein diversifiziertes Portfolio und attraktive Expansionsmöglichkeiten in einem der Wachstumsmärkte der Zukunft. Deshalb lassen Sie uns den Blick mit Optimismus nach vorne richten!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!