

# MAGNAT Real Estate AG

(bis 16. September 2010: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA)  
Frankfurt am Main

## Bilanz zum 31. März 2011

### Aktiva

	31.3.2011		31.3.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software		1.152,00		0,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		14.664,00		0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	64.009.016,47		65.599.045,09	
2. Beteiligungen	15.622.582,72		25.674.230,16	
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.206.090,57	81.837.689,76	2.080.468,95	93.353.744,20
		81.853.505,76		93.353.744,20
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.247.779,13		3.293.217,65	
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.703.879,51		2.863.700,89	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	960.135,60	13.911.794,24	3.153.978,68	9.310.897,22
<b>II. Wertpapiere</b>		49.390,53		49.390,53
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.898.003,16		4.621.031,41
		15.859.187,93		13.981.319,16
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		37.338,45		34.671,44
		97.750.032,14		107.369.734,80

## Passiva

	31.3.2011	31.3.2010
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	13.894.651,00	13.894.651,00
<b>II. Kapitaleinlage der persönlich haftenden     Gesellschafterin</b>	0,00	5.033,99
<b>III. Kapitalrücklage</b>	101.600.540,23	101.600.540,23
<b>IV. Gewinnrücklage</b>		
Rücklage für Anteile an einem herrschenden Unternehmen	0,00	129.913,64
<b>V. Bilanzverlust</b>	-24.790.209,23	-16.149.644,36
	<b>90.704.982,00</b>	<b>99.480.494,50</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	8.141,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	718.392,31	599.083,77
	<b>726.533,31</b>	<b>599.083,77</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.222,50	23,98
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.285,55	64.952,04
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	672.498,06	871.359,14
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	588.673,41	2.091.159,52
5. Verbindlichkeiten gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	4.383,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten	4.731.837,31	4.258.278,34
--davon aus Steuern EUR 51.394,27 (i. Vj. EUR 8.550,00)--		
	<b>6.318.516,83</b>	<b>7.290.156,53</b>
	<b>97.750.032,14</b>	<b>107.369.734,80</b>

## MAGNAT Real Estate AG

(bis 16. September 2010: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA)

Frankfurt am Main

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. April 2010 bis 31. März 2011

	2010/2011		2009/2010	
		EUR		EUR
1. Umsatzerlöse		1.520.232,84		1.605.430,62
2. Sonstige betriebliche Erträge		826.389,28		195.804,02
3. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	445.916,02		0,00	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	49.727,93	495.643,95	0,00	0,00
--davon für Altersversorgung EUR 7.661,50 (i. Vj. EUR 0,00)--				
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.247,15		0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.772.700,76		4.209.696,81
6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		471.198,67		524.377,23
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		562.393,47		507.123,77
--davon aus verbundenen Unternehmen				
EUR 178.699,93 (i. Vj. EUR 43.098,11)--				
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen		3.464.206,78		10.324.340,21
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		517.705,85		597.462,94
--davon an verbundene Unternehmen				
EUR 18.323,07 (i. Vj. EUR 146.201,00)--				
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-8.874.290,23		-12.298.764,32
11. Außerordentliche Erträge/außerordentliches Ergebnis		120.972,37		0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		17.142,04		0,00
13. Sonstige Steuern		306,22		0,00
14. Verlustanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin		287,61		38.794,64
15. Jahresfehlbetrag		-8.770.478,51		-12.259.969,68
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-16.149.644,36		-7.729.569,25
17. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung		0,00		47.610.000,00
18. Einstellung in die Kapitalrücklage		0,00		-43.640.191,79
19. Entnahme aus der Gewinnrücklage (i. Vj. Einstellung in die Gewinnrücklage)		129.913,64		-129.913,64
20. Bilanzverlust		-24.790.209,23		-16.149.644,36

# **MAGNAT Real Estate AG**

(bis 16. September 2010  
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA)

**Frankfurt am Main**

## **Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. April 2010 bis 31. März 2011**

### **A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS**

Der Jahresabschluss der MAGNAT Real Estate AG zum 31. März 2011 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften, den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes sowie den Regelungen der Satzung aufgestellt. Erstmals wurde das Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes angewendet. Darüber hinaus hat die Gesellschaft einen Konzernabschluss unter Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Da die Gesellschaft durch von ihr ausgegebene Wertpapiere einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG in Anspruch nimmt, gilt sie als große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB und ist daher verpflichtet, die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Die Gliederung der Bilanz ist nach dem handelsrechtlichen Gliederungsschema gemäß § 266 HGB vorgenommen, die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 HGB in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Die MAGNAT Real Estate AG wurde mit Umwandlungsbeschluss, der der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 zur Beschlussfassung vorgelegt wurde, und mit Eintragung im Handelsregister zum 17. September 2010 von der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in die MAGNAT Real Estate AG umgewandelt. Die MAGNAT Management GmbH als bisherige persönlich haftende Gesellschafterin trat mit Umwandlung gemäß § 245 Abs. 3 UmwG an die Stelle des Gründers. Als 100 %-Tochter der MAGNAT Real Estate AG wurde die MAGNAT Management GmbH mit Stichtag 30. September 2010 auf die MAGNAT Real Estate AG verschmolzen. Die Eintragung in das Handelsregister der übernehmenden Gesellschaft erfolgte am 7. März 2011.

### **B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN**

Die Gesellschaft wendet die durch das BilMoG geänderten Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB gemäß Art. 66 Abs. 3 Satz 1 EGHGB erstmalig im Berichtsjahr an. Die Vorjahreszahlen sind in Anwendung des Wahlrechts in Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst worden.

Im Einzelnen erfolgte die Bilanzierung und Bewertung wie folgt:

#### **Anlagevermögen**

##### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet.

## **Sachanlagen**

Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

## **Finanzanlagen**

Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt. Soweit diese zum Bilanzstichtag dauerhaft über einem Marktwert oder über dem Wert liegen, der diesen Vermögensgegenständen beizulegen ist, wird diesem Sachverhalt durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Bei Wegfall der Gründe für in Vorjahren erfolgte Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

## **Umlaufvermögen**

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind mit ihrem Nominalwert angesetzt.

Sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten angesetzt.

### **Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Die Anteile zum Verkauf bestimmter Beteiligungen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt.

### **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bewertet.

### **Eigenkapital**

Die Kapitalanteile der ehemaligen persönlich haftenden Gesellschafterin waren im Vorjahr zum Nennwert angesetzt. Sie waren in voller Höhe eingezahlt. Verlustanteile der Komplementärin wurden von ihrem Kapitalanteil abgeschrieben.

Aufgrund der Umwandlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in die MAGNAT Real Estate AG mit Stichtag zum 17. September 2010 erfasst das Eigenkapital nunmehr nicht mehr die Kapitalanteile der ehemaligen Komplementärin, da diese im Rahmen der Umwandlung an diese zurückbezahlt wurden.

Das Grundkapital ist zum Nennwert angesetzt und in voller Höhe eingezahlt.

### **Latente Steuern**

Aktive latente Steueransprüche für steuerliche Verlustvorträge werden nicht angesetzt, da es nicht wahrscheinlich ist, dass die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können. Temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz bestehen nicht.

## **Rückstellungen**

### **Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des voraussichtlichen Anfalls aufgrund des steuerlichen Gewinns dotiert.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen angesetzt.

### **Grundlagen der Währungsumrechnung**

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet. Bei Fremdwährungsforderungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wurden Umrechnungsdifferenzen ergebniswirksam ausgewiesen.

## **C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

### **Anlagevermögen**

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Finanzanlagevermögen**

Die MAGNAT Real Estate AG hat im Geschäftsjahr Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.464 auf Anteile an verbundenen Unternehmen und auf Beteiligungen (im Vorjahr TEUR 10.324 auf Anteile an verbundenen Unternehmen und auf Ausleihungen an beteiligte Unternehmen) sowie Zuschreibungen in Höhe von TEUR 350 (im Vorjahr EUR 0) auf Ausleihungen an beteiligte Unternehmen vorgenommen, um diese mit den Werten anzusetzen, die diesen am Bilanzstichtag beizulegen sind.

Mit Stichtag zum 1. April 2010 wurde die Altira ImmoFinanz GmbH auf die MAGNAT Real Estate AG verschmolzen. Die Eintragung in das Handelsregister der übernehmenden Gesellschaft erfolgte am 2. September 2010. Mit Stichtag zum 30. September 2010 wurde die MAGNAT Management GmbH auf die MAGNAT Real Estate AG verschmolzen. Die Eintragung in das Handelsregister der übernehmenden Gesellschaft erfolgte am 7. März 2011.

Die von der Altira ImmoFinanz GmbH übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden wurden zu Anschaffungskosten bewertet (§ 24 UmwG). Die Verschmelzung wurde erfolgsneutral vollzogen, da das übernommene Vermögen mit dem Buchwert der Anteile an der Altira ImmoFinanz GmbH bewertet wurde. Bei den von der MAGNAT Management GmbH übernommenen Vermögensgegenständen und Schulden wurden die Buchwerte fortgeführt (§ 24 UmwG).

Bezüglich der Angaben zum Anteilsbesitz sowie zur Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf Anlage 1 zum Anhang bzw. Anlage 2 zum Anhang.

## **Umlaufvermögen**

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Im Berichtsjahr sind wie im Vorjahr keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

### **Eigenkapital**

Das Grundkapital beläuft sich auf EUR 13.894.651,00 das sich aus auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 ergibt.

Mit Umwandlung in die MAGNAT Real Estate AG wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. Oktober 2014 durch Ausgabe von bis zu Stück 6.947.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 je Aktie gegen Bar- oder Sachanlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt EUR 6.947.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009, § 6 der Satzung).

Im Zuge des Formwechsels musste das genehmigte Kapital aufgrund der Anwendung der Gründungsvorschriften auf EUR 6.947.325 angepasst werden, da das genehmigte Kapital bei der Gründung einer Aktiengesellschaft maximal 50 % des Grundkapitals betragen darf.

Im Geschäftsjahr 2009/2010 wurde durch die Einbringung der Altira ImmoFinanz GmbH durch die Altira AG, Frankfurt am Main, und der Anteile an der MAGNAT AM AG, (vormals R-QUADRAT Holding AG) ein Agio in Höhe von TEUR 20.995 erzielt, das in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt wurde. Die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB beträgt insgesamt TEUR 57.960. Im Rahmen der Kapitalherabsetzung durch die Zusammenlegung der Aktien nach § 222 Abs. 4 Satz 2 AktG wurde ein Agio in Höhe von TEUR 43.640 erzielt, das in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB eingestellt wurde.

### **Mitteilungen nach § 21 WpHG**

- TB Privatstiftung

Die TB Privatstiftung, Wien, Österreich, hat uns, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt, Deutschland, ISIN DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN A0XFSF/A1CRPG, am 24. November 2009 gemäß §§ 21 f. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Magnat Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23. November 2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,73 % (das entspricht 656.968 Stimmrechten) betragen hat.

- Tisca Stiftung

Die Tisca Stiftung, Vaduz, Liechtenstein, hat uns, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt, Deutschland, ISIN DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN A0XFSF/A1CRPG, am 24. November 2009 gemäß §§ 21 f. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23. November 2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte, 5 % der Stimmrechte, 10 % der Stimmrechte und 15 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 17,15 % (das entspricht 2.383.419 Stimmrechten) betragen hat.

- Dr. Marc Milo Lube

Dr. Marc Milo Lube, Österreich, hat uns, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt, Deutschland, ISIN DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN A0XFSF/A1CRPG, am 26. November 2009 gemäß §§ 21 f. WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23. November 2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,25 % (das entspricht 590.207 Stimmrechten) betragen hat.

- FDM Privatstiftung

Die FDM Privatstiftung, Wien, Österreich, hat uns, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt, Deutschland, DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN A0XFSF/A1CRPG, am 26. November 2009 gemäß §§ 21 f. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23. November 2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte, 5 % der Stimmrechte und 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 13,99 % (das entspricht 1.943.732 Stimmrechten) betragen hat, wobei ihr 0,03 % der Stimmrechte (das entspricht 3.560 Stimmrechten) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen sind.

- Odin Privatstiftung

Die Odin Privatstiftung, Wien, Österreich, hat uns, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt, Deutschland, DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN A0XFSF/A1CRPG, am 24. November 2009 gemäß §§ 21 f. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23. November 2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,55 % (das entspricht 493.672 Stimmrechten) betragen hat.

- S.E.R. Privatstiftung

Die S.E.R. Privatstiftung, Wien, Österreich, hat uns, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt, Deutschland, DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN A0XFSF/A1CRPG, am 26. November 2009 gemäß §§ 21 f. WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 23. November 2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,15 % (das entspricht 437.506 Stimmrechten) betragen hat.

- Altira Aktiengesellschaft

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung vom 27. November 2008

Die Altira Aktiengesellschaft, Frankfurt, Deutschland, hat uns, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt, Deutschland, ISIN DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN A0XFSF/A1CRPG, am 4. Dezember 2009 gemäß §§ 21 f. WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Altira Aktiengesellschaft an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, ISIN DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN A0XFSF/A1CRPG gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23. November 2009 die Schwelle von 15 % überschritten hat und zu diesem Tag 17,90 % (das entspricht 2.486.955 Stimmrechten) beträgt. Der Altira Aktiengesellschaft sind davon über ihre Tochtergesellschaft Altira Heliad Management GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin der Heliad Equity Partners GmbH & Co. KGaA gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr.



1 WpHG 1,13 % (das entspricht 157.500 Stimmrechten) und über ihre Tochtergesellschaft Altira TIG Management GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin der TIG Themis Industries Group GmbH & Co. KGaA gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG 2,83 % (das entspricht 392.548 Stimmrechten) zuzurechnen.

- August Andre De Roode

Herr August Andre De Roode, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Februar 2010 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN: A0XFSF/A1CRPG am 23.11.2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte, von 5 % der Stimmrechte und 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 14,92 % (das entspricht 2.073.686 Stimmrechten) betragen hat. 13,99 % der Stimmrechte (das entspricht 1.943.732 Stimmrechten) sind Herrn August Andre De Roode gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der FDM Privatstiftung zuzurechnen.

- Falko Müller-Tyl

Herr Falko Müller-Tyl, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Februar 2010 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN: A0XFSF/A1CRPG am 23. November 2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,60 % (das entspricht 499.672 Stimmrechten) betragen hat. 3,55 % der Stimmrechte (das entspricht 493.672 Stimmrechten) sind Herrn Müller-Tyl gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Odin Privatstiftung zuzurechnen.

- Thomas Bogdanowicz

Herr Thomas Bogdanowicz, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. Februar 2010 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN: A0XFSF/A1CRPG am 23.11.2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,73 % (das entspricht 656.968 Stimmrechten) betragen hat. 4,73 % der Stimmrechte (das entspricht 656.968 Stimmrechten) sind Herrn Bogdanowicz gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der TB Privatstiftung zuzurechnen.

- Angermayer, Brumm & Lange Unternehmensgruppe GmbH

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung vom 04. Dezember 2009

Die Angermayer, Brumm & Lange Unternehmensgruppe GmbH, Frankfurt, Deutschland, hat uns, der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt, Deutschland, ISIN DE000A0XFSF0/DE000A1CRPG1, WKN A0XFSF/A1CRPG, am 18. März 2010 gemäß §§ 21 f. WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Angermayer, Brumm & Lange Unternehmensgruppe GmbH an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, ISIN DE000A0XFSF0, WKN A0XFSF, gemäß §§ 21 Abs. 1 WpHG am 23. November 2009 die Schwelle von 15 % überschritten hat und zu diesem Tag 17,90 % (das entspricht 2.486.955 Stimmrechten) beträgt. Der Angermayer, Brumm & Lange Unternehmensgruppe GmbH sind davon über ihre Tochtergesellschaft Altira Aktiengesellschaft und der durch diese kontrollierten Tochtergesellschaft Altira Heliad Management GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin der Heliad Equity Partners GmbH & Co. KGaA sowie der durch diese kontrollierten Tochtergesellschaft Altira TIG Management GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin der TIG Themis Industries Group GmbH & Co. KGaA gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG 17,90 % (das entspricht 2.486.955 Stimmrechten) zuzurechnen.

- Altira Heliad Management GmbH

Die Altira Heliad Management GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1, § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG am 14. Juli 2011 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Altira Heliad Management GmbH, an der MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE 000A0XFSF0, WKN: A0XFSF, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8. Dezember 2010 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 4,55 % (das entspricht 632.548 Stimmrechten) betragen hat. Diese Stimmrechte sind der Altira Heliad Management GmbH gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG als persönlich haftender Gesellschafterin (Komplementärin) von der Heliad Equity Partners GmbH & Co KGaA, in Höhe von 3,42 % (das entspricht 475.048 Stimmrechten) und von der Heliad Investments Ltd., St. Helier, Jersey in Höhe von 1,13 % (das entspricht 157.500 Stimmrechten) zuzurechnen.

- Heliad Equity Partners GmbH & Co KGaA

Die Heliad Equity Partners GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1, § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG am 14.07.2011 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Heliad Equity Partners GmbH & Co. KGaA an der MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE 000A0XFSF0, WKN: A0XFSF, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8. Dezember 2010 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,42 % (das entspricht 475.048 Stimmrechten) betragen hat.

#### **Stimmrechtsmitteilungen gemeldet im Zeitraum 1. April 2010 bis 31. März 2011**

- Korrektur der Veröffentlichung vom 21. Dezember 2007

Die VCH Beteiligungs AG Franzensbrückenstrasse 5/1A, 1020 Wien, Österreich hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 21. Dezember 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0J3CHO, WKN: A0J3CH am 30.10.2007 3,44 % (das entspricht 1.822.286 Stimmrechten) betragen hat.

3,35 % der Stimmrechte (das entspricht 1.772.286 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der VCH Private Equity Opportunities GmbH,

0,09 % der Stimmrechte (das entspricht 50.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH zuzurechnen.

- Die R-QUADRAT Capital Gamma GmbH, Wien, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. September 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0XFSF0, WKN: A0XFSF am 30. September 2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,07 % (das entspricht 287.611 Stimmrechten) betragen hat.

Die Metis GmbH, Wien, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. September 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0XFSF0, WKN: A0XFSF am 30. September 2010 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,64 % (das entspricht 366.836 Stimmrechten) betragen hat. 2,64 % der Stimmrechte (das entspricht 366.836 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die VCH Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. September 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0XFSF0, WKN: A0XFSF am 30. September 2010 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat. 2,64 % der Stimmrechte (das entspricht 366.836 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die ARTE Investment GmbH, Wien, Österreich hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. September 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0XFSF0, WKN: A0XFSF am 30. September 2010 die Schwelle von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,64 % (das entspricht 366836 Stimmrechten) betragen hat. 2,64 % der Stimmrechte (das entspricht 366836 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

### **Rücklage für Anteile an einem herrschenden Unternehmen**

Die Gesellschaft hatte mit notariellem Vertrag vom 25. November 2009 von der MAGNAT Asset Management GmbH, Wien (vormals: R-QUADRAT Immobilien GmbH) sämtliche Geschäftsanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main, erworben. Durch den Erwerb der Anteile an der Komplementärin wurde aus der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (jetzt: MAGNAT Real Estate AG) eine Einheitsgesellschaft. Die Anteile wurden in den Finanzanlagen unter Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen und eine Rücklage für Anteile an einem herrschenden Unternehmen zum 31. März 2010 in Höhe von EUR 129.914 gebildet. Mit Umwandlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in eine AG und der Verschmelzung der MAGNAT Management GmbH wurde diese Rücklage für Anteile an einem herrschenden Unternehmen der Gewinnrücklage entnommen.

### **Rückstellungen**

#### **Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen Steuern, die von der MAGNAT Real Estate AG als Rechtsnachfolgerin der MAGNAT Management GmbH aufgrund der Verschmelzung der MAGNAT Management GmbH auf die MAGNAT Real Estate AG zum 30. September 2010 zu tragen sind.

#### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Verpflichtungen für Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung (TEUR 313; Vj.: TEUR 310) sowie für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 64; Vj.: TEUR 48). Darüber hinaus enthalten die sonstigen Rückstellungen Verpflichtungen für Rechtsanwaltskosten in Höhe von TEUR 238.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 673 (Vj.: TEUR 871) resultieren im Wesentlichen aus Asset-Management-Verrechnungen. Sie enthalten im Vorjahr zudem TEUR 4 als Verbindlichkeit gegenüber der ehemaligen persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 589 (Vj.: TEUR 2.091) resultieren aus Darlehen und dem Verrechnungsverkehr.

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus Anlage 3 zum Anhang.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen**

Die Verpflichtungen aus Leasingverträgen und deren Laufzeiten ergeben sich aus der folgenden Übersicht:

<b>1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>
12.516,00 EUR	17.731,00 EUR
19.749,00 EUR	37.853,00 EUR
32.265,00 EUR	55.584,00 EUR

## **D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.520 (Vj.: TEUR 1.605) wurden in Höhe von TEUR 768 (Vj.: TEUR 699) im Inland und in Höhe von TEUR 752 (Vj.: TEUR 907) im Ausland realisiert. Sie enthalten im Vorjahr ausschließlich Weiterbelastungen im Zusammenhang mit der immobilienwirtschaftlichen Beratung von Projektgesellschaften. Im Berichtszeitraum sind zudem die Umsatzerlöse der zum 30. September 2010 auf die MAGNAT Real Estate AG verschmolzenen MAGNAT Management GmbH ausgewiesen.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 350 (Vj.: EUR 0) sowie TEUR 268 (Vj.: TEUR 7) aus Weiterrechnungen an verbundene Unternehmen aus Geschäftsbesorgungs- und Kostenumlageverträgen.

### **Abschreibungen**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Wertberichtigungen auf das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 3.464 (Vj.: TEUR 10.324) vorgenommen.

### **Periodenfremdes Ergebnis**

#### **Periodenfremde Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von TEUR 85 (Vj.: TEUR 142) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, die sich im Wesentlichen aus der Anpassung der Rückstellungen für die Geschäftsführungsvergütung an die MAGNAT Management GmbH ergeben.

#### **Periodenfremde Aufwendungen**

Die periodenfremden Aufwendungen (TEUR 18, im Vorjahr TEUR 2) enthalten in Höhe von TEUR 9 Aufwendungen aus Dienstleistungen und in Höhe von TEUR 6 Erlösschmälerungen, die Vorjahre betreffen.

### **Außerordentliches Ergebnis**

Als außerordentliches Ergebnis ist der Gewinn aus der zum 7. März 2011 erfolgten Verschmelzung der MAGNAT Management GmbH auf die MAGNAT ausgewiesen.

## E. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Gesellschaftsorgane

#### Geschäftsführung

Die Gesellschaft wurde bis zur Umwandlung von der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in die MAGNAT Real Estate AG durch die ehemalige persönlich haftende Gesellschafterin MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main, vertreten. Sie hatte eine Vermögenseinlage von TEUR 50 erbracht, die nicht auf das Grundkapital geleistet wurde. Die Komplementärin wurde wiederum durch die Geschäftsführer Herr Jürgen Georg Faè und Herr Jan Oliver Rüster vertreten.

Für die Geschäftsführungstätigkeit erhielt die Komplementärin bis zu ihrem Ausscheiden gemäß Satzung einen Aufwandsersatz, welcher in Abhängigkeit vom bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft gemäß IFRS-Konzernabschluss für das jeweilige Geschäftsjahr begrenzt ist. Der Aufwandsersatz beträgt maximal 0,5 % des bilanziellen Eigenkapitals. Darüber hinaus erhielt die Komplementärin eine Haftungsvergütung in Höhe von 5 % ihres eigenen Stammkapitals, somit TEUR 5 p.a. Alle Beträge verstehen sich gegebenenfalls zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2010/2011 beträgt TEUR 262 (im Vorjahr TEUR 615).

Die Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH waren in folgenden Aufsichtsrats- und Kontrollgremien vertreten:

Name	Unternehmen	Funktion
Jürgen Georg Faè	Russian Land AG, Wien	Mitglied
Jan Oliver Rüster	Russian Land AG, Wien	Mitglied bis 11.11.2010
Dr. Marc-Milo Lube	Russian Land AG, Wien MAGNAT Real Estate AG, Frankfurt am Main	Mitglied Mitglied bis 31.Dezember 2010

Die MAGNAT Management GmbH hat wegen des Ausscheidens als Geschäftsführerin eine Abfindung in Höhe von TEUR 50 erhalten.

Vorstandsmitglieder waren im Berichtsjahr

Herr Jürgen Georg Faè, Diplom-Kaufmann, ab 17. September 2010

Herr Jan Oliver Rüster, Diplom-Kaufmann, vom 17. September 2010 bis zum 25. Oktober 2010 und

Herr Dr. Marc-Milo Lube, Diplom-Kaufmann, ab 1. Januar 2011 Vorstandssprecher

Für das Geschäftsjahr 2010/2011 wurden für die Geschäftsführung der MAGNAT Real Estate AG Bezüge in Höhe von TEUR 405 erfasst, die sich wie folgt verteilen (Angaben in TEUR):

Name	Feste Bezüge	Sonstige Bezüge
Dr. Marc-Milo Lube (ab. 1. Januar 2011)	55	0
Jürgen Georg Faè	189	4
Jan Oliver Rüster (bis 25. Oktober 2010)	153	4

## Aufsichtsrat

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

Name	Funktion	Beruf	
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	Steuerberater	seit 7. Juli 2006
Dr. Carsten Strohdeicher	Stellvertretender Vorsitzender	Selbständiger Unternehmensberater	seit 7. Juli 2006
Dr. Christoph Jeannée		Rechtsanwalt	seit 31. Juli 2006
Dr. Marc-Milo Lube		Diplom-Kaufmann	bis 31. Dezember 2010
Friedrich Lind		Kaufmann	seit 9. Dezember 2009
Andreas Lange		Vorstand der Altira AG	seit 9. Dezember 2009
Dr. Stefan Schütze LL.M.		Rechtsanwalt	Seit 4. April 2011

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats in Höhe von TEUR 112,5 wurden gemäß Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010/2011 (im Vorjahr TEUR 88) beschlossen.

Angaben zur Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Name	Unternehmen	Funktion
Prof. Dr. Werner Schaffer	SQUADRA Immobilien & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Vorsitzender
	TeutoCell AG, Bielefeld	Vorsitzender
	MATERNUS Kliniken AG, Berlin	Mitglied
Dr. Carsten Strohdeicher	HPI AG, München	Mitglied bis 6. Juni 2011
	SQUADRA Immobilien & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Mitglied
	Colonia Real Estate AG, Köln	Mitglied
Dr. Christoph Jeannée	SQUADRA Immobilien & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Mitglied
Andreas Lange	CFC Industriebeteiligungen GmbH & Co. KGaA, Dortmund	Vorsitzender
	7 Principles AG, Köln	Vorsitzender
	ecolutions Management GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Vorsitzender

## 2. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 3 Arbeitnehmer (im Vorjahr 0).

## 3. Honorar des Abschlussprüfers

Für den Abschlussprüfer wurden für das Berichtsjahr im MAGNAT-Konzern TEUR 358 inkl. Umsatzsteuer (Vj.: TEUR 284) für Aufwendungen für die Abschlussprüfung und TEUR 40 inkl. Umsatzsteuer für andere Beratungsleistungen erfasst.

#### **4. Erklärung zum Corporate Governance Kodex**

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Corporate Governance Kodex wurde von der Gesellschaft abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist den Aktionären über die Homepage der MAGNAT Real Estate AG im Bereich „Unternehmen“ dauerhaft zugänglich gemacht.

#### **F. UNTERSCHRIFT (§ 245 HGB)**

MAGNAT Real Estate AG,

Frankfurt am Main, den 25. Juli 2011

vertreten durch den Vorstand

-----  
Dr. Marc-Milo Lube

-----  
Jürgen Georg Faè

**MAGNAT Real Estate AG,**  
(bis 16. September 2010: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA)  
Frankfurt am Main

**Anteilsbesitz zum 31. März 2011**

Unternehmen	FN	Anteil am Kapital	Währung	31.03.2011 Eigenkapital <sup>1)</sup>	31.03.2011 Ergebnis <sup>1)</sup>	31.12.2010 Eigenkapital <sup>2)</sup>	31.12.2010 Ergebnis <sup>2)</sup>
<b>Unmittelbar gehaltene Anteile:</b>							
MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande		75,00%	EUR	57.815.977,40	-4.547.855,08		
MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande		50,00%	EUR	6.211.556,01	-193.130,19		
MAGNAT Investment III B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande		50,00%	EUR	5.397,30	-2.962,35		
MAGNAT Investment IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande		100,00%	EUR	6.635,62	-2.794,15		
R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen		50,00%	PLN			-9.174.492,65	-8.198.017,62
GAIA Real Estate Investments S.A., Luxemburg		33,30%	EUR			-3.622.766,00	-3.657.769,00
Russian Land AG, Wien, Österreich		40,34%	EUR			3.994.686,06	-2.136.392,62
MAGNAT Development GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	8)	74,80%	EUR	2.144,11	-7.073,38		
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Deutschland		16,13%	EUR	20.311.714,80	-3.048.577,17		
MAGNAT AM GmbH, Wien, Österreich		100,00%	EUR			22.954.535,76	252.054,66
MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich	5	100,00%	EUR			10.649.519,53	-1.246.697,59
SQUADRA Management GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland		100,00%	EUR			75.189,34	-20.213,99
<b>Mittelbar gehaltene Anteile:</b>							
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	3	75,00%	EUR			1.902.593,35	-57.609,11
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	3	75,00%	EUR			2.433.897,13	58.716,22
SC TEQ Impex International Consulting S.r.l., Bukarest, Rumänien	3	75,00%	RON			11.533.593,95	-87.996,18
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	3	75,00%	EUR			139,13	-207.205,12
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	3	75,00%	EUR			499.028,26	-253.831,59
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	3	75,00%	EUR			826.544,42	-17.231,53
MAGNAT Real Estate UA III B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	3	75,00%	EUR	2.814.225,65	-237,61		
MAGNAT Real Estate UA VI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	3	75,00%	EUR	3.982.263,95	-1.560,22		
MAGNAT Real Estate UA VII B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	3	75,00%	EUR	14.911,27	-300,73		
R-QUADRAT Ukraine VII Ltd., Kiew, Ukraine	3	75,00%	UAH			55.851,45	-6.282,72
MAGNAT Real Estate UA VIII B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	3	75,00%	EUR	14.911,27	-300,73		
R-QUADRAT Ukraine VIII Ltd., Kiew, Ukraine	3	75,00%	UAH			55.499,67	-8.381,07
MAGNAT Real Estate UA IX B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	3	75,00%	EUR	14.954,23	-237,23		
MAGNAT Real Estate UA X B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	3	75,00%	EUR	54.184,14	-1.051,27		
R-QUADRAT Ukraine X Ltd., Kiew, Ukraine	3	75,00%	UAH			56.126,56	-6.292,87
Kapptrade Ltd., Kiew, Ukraine	3	75,00%	UAH			420.197,86	-20.290,14
MAGNAT Real Estate UA XI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	3	75,00%	EUR	44.909,27	-327,13		
Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine	3	75,00%	UAH			294.618,17	-35.969,83
R-QUADRAT Ukraine XI Ltd., Kiew, Ukraine	3	75,00%	UAH			56.333,17	-5.488,34
R Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	3	75,00%	BGN			2.173.824,65	-55.495,46
SC Victory International Consulting S.r.l., Bukarest, Rumänien	3	75,00%	RON			25.993.223,51	-130.976,10
JJWHotel im Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH, Wien, Österreich	3	18,83%	EUR			9.088.461,66	-87.030,79
OXELTON ENTERPRISES LIMITED, Limassol, Zypern	3	45,00%	USD			8.645.375,85	312.047,22
Carmen-Trading Ltd., Kiew, Ukraine	3	45,00%	UAH			67.854.405,94	-1.484.334,07
Vlemegona Holdings Ltd., Limassol, Zypern	3	45,00%	EUR			-18.423,00	-8.516,00
Irao Magnat Digomi LLC, Tiflis, Georgien	3	56,25%	GEL			-2.350.122,49	-1.509.773,82
Irao Magnat 28/2 LLC, Tiflis, Georgien	3	37,50%	GEL			-1.726.892,58	-539.470,97
Magnat Tbilisi Office 1 LLC, Tiflis, Georgien	3	75,00%	GEL			185,00	-15,00
Magnat Tbilisi Residential 1 LLC, Tiflis, Georgien	3	75,00%	GEL			185,00	-15,00
MAGNAT Real Estate UA I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	4	33,33%	EUR	5.688.412,93	-40.441,22		
R-QUADRAT Ukraine Delta Ltd, Kiew, Ukraine	4	33,33%	UAH			35.207.402,46	-114.390,70
Zetatrade Ltd., Kiew, Ukraine	4	33,33%	UAH			-1.996,11	-2.884,11
MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	4	50,00%	EUR	56.811,98	-237,38		
OOO Sadko Holding, Moskau, Russland	4	50,00%	RUB			2.618.000,00	1.000,00
MAGNAT Real Estate UA IV B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	4	50,00%	EUR	1.345.535,44	1.324.709,43		
MAGNAT Real Estate UA V B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	4	50,00%	EUR	1.410.743,80	-237,23		
R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd., Kiew, Ukraine	4	50,00%	UAH			9.093.234,31	-4.427,77
MAGNAT Real Estate Project NEW Sadko B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	4	50,00%	EUR	480.867,15	-395.237,24		
OOO New Sadko Holding, Moskau, Russland	4	50,00%	RUB			1.112.000,00	1.000,00
MAGNAT Real Estate UA XII B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	4	33,33%	EUR	114.573,68	-356,12		
R-QUADRAT Ukraine XII Ltd., Kiew, Ukraine	4	33,33%	UAH			1.037.878,08	54.593,88
MAGNAT Capital Markets GmbH, Wien, Österreich	6	100,00%	EUR			-1.207.128,32	46.673,37
MAGNAT Asset Management Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	6	100,00%	EUR			45.454,75	14.052,29
MAGNAT Asset Management Ukraine Ltd., Kiew, Ukraine	6	100,00%	UAH			-225.755,69	-752.432,69
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Schumannngasse 16 KG, Wien, Österreich	6	100,00%	EUR			100,00	0,00
R-QUADRAT Immobilien Management GmbH & Co. Grazer Straße 59-61 KG, Wien, Österreich	6	99,00%	EUR			-5.157,02	486.832,76
R-QUADRAT Immobilien GmbH & Co. Kastnergasse 16 KG, Wien, Österreich	6	100,00%	EUR			3.000,00	0,00
Prunus Sp. z o.o. i.L., Warschau, Polen	6, 9	50,00%	PLN				
Lygos Sp.z o.o. i.L., Warschau, Polen	6, 9	50,00%	PLN				
MAGNAT Immobilien GmbH, Wien, Österreich	6, 7	100,00%	EUR				
MAGNAT Asset Management GmbH & Co. Rennweg 73 KG, Wien, Österreich	6	100,00%	EUR			1.000,00	0,00

<sup>1)</sup> Hierbei handelt es sich größtenteils um Angaben der Handelsbilanz II für den IFRS Konzernabschluss.

<sup>2)</sup> Hierbei handelt es sich um Angaben der Einzelabschlüsse, die nach lokalen Bilanzierungsrichtlinien erstellt worden sind.

<sup>3)</sup> Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, gehalten.

<sup>4)</sup> Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande, gehalten.

<sup>5)</sup> Anteile werden direkt über die MAGNAT Real Estate AG und indirekt über die MAGNAT AM GmbH, Wien, Österreich, gehalten.

<sup>6)</sup> Anteile werden indirekt über die MAGNAT Asset Management GmbH, Wien, Österreich, gehalten.

<sup>7)</sup> Die Gesellschaft wurde im 1. Quartal 2011 gegründet.

<sup>8)</sup> Werte aus dem Abschluss per 31. März 2010

<sup>9)</sup> Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.



# MAGNAT Real Estate AG

(bis 16. September 2010: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA)

Frankfurt am Main

## Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010/2011

Anschaffungskosten						
	1.4.2010	Zugänge	Zugänge aus Verschmelzung	Um- buchungen	Abgänge	31.3.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Software	0,00	1.596,93	0,00	0,00	0,00	1.596,93
<b>II. Sachanlagen</b>						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	8.924,92	9.541,30	0,00	0,00	18.466,22
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.750.280,80	3.290,22	6.550.071,89	0,00	6.806.962,99	73.496.679,92
2. Beteiligungen	26.281.940,16	378.298,96	0,00	2.616.822,43	9.196.791,00	20.080.270,55
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.223.660,45	670.000,00	0,00	-2.616.822,43	0,00	3.276.838,02
	<u>105.255.881,41</u>	<u>1.051.589,18</u>	<u>6.550.071,89</u>	<u>0,00</u>	<u>16.003.753,99</u>	<u>96.853.788,49</u>
	<u>105.255.881,41</u>	<u>1.062.111,03</u>	<u>6.559.613,19</u>	<u>0,00</u>	<u>16.003.753,99</u>	<u>96.873.851,64</u>

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
1.4.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Um- buchungen	Zu- schreibungen	31.3.2011	31.3.2011	31.3.2010
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	444,93	0,00	0,00	444,93	1.152,00	0,00
0,00	3.802,22	0,00	0,00	3.802,22	14.664,00	0,00
8.151.235,71	1.336.427,74	0,00	0,00	9.487.663,45	64.009.016,47	65.599.045,09
607.710,00	2.127.779,04	1.722.198,79	0,00	4.457.687,83	15.622.582,72	25.674.230,16
3.143.191,50	0,00	-1.722.198,79	350.245,26	1.070.747,45	2.206.090,57	2.080.468,95
11.902.137,21	3.464.206,78	0,00	350.245,26	15.016.098,73	81.837.689,76	93.353.744,20
11.902.137,21	3.468.453,93	0,00	350.245,26	15.020.345,88	81.853.505,76	93.353.744,20

**MAGNAT Real Estate AG,**

(bis 16. September 2010: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH &amp; Co. KGaA)

**Frankfurt am Main****Verbindlichkeitspiegel**

	<b>31.03.2011</b>			
	Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren EUR	Restlaufzeit über fünf Jahre EUR	Gesamt EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.222,50	0,00	0,00	300.222,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.285,55	0,00	0,00	25.285,55
Verbindlichkeiten gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	672.498,06	0,00	0,00	672.498,06
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	395.000,00	193.673,41	0,00	588.673,41
Sonstige Verbindlichkeiten	4.731.837,31	0,00	0,00	4.731.837,31
	<b>6.124.843,42</b>	<b>193.673,41</b>	<b>0,00</b>	<b>6.318.516,83</b>

**Vorjahr**

Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren EUR	Restlaufzeit über fünf Jahre EUR	Gesamt EUR
23,98	0,00	0,00	23,98
64.952,04	0,00	0,00	64.952,04
4.383,51	0,00	0,00	4.383,51
871.359,14	0,00	0,00	871.359,14
396.000,00	1.695.159,52	0,00	2.091.159,52
116.820,55	4.141.457,79	0,00	4.258.278,34
1.453.539,22	5.836.617,31	0,00	7.290.156,53

# **MAGNAT Real Estate AG**

(bis 16. September 2010: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA)  
Frankfurt am Main

## **LAGEBERICHT**

**für das Geschäftsjahr**

**vom 1. April 2010 bis 31. März 2011**

### **1 Rahmenbedingungen**

#### ***1.1 Gesamtwirtschaftlicher Lageüberblick***

Die Weltwirtschaft zeigte nach der schweren Krise der Jahre 2008 und 2009 im vergangenen Jahr wieder deutliche Erholungstendenzen, die sich im bisherigen Jahr 2011, wenn auch teilweise abgeschwächt, fortsetzen. Allerdings erfolgte diese Erholung regional sehr unterschiedlich. Während es in den Emerging Markets, vor allem in Asien und Südamerika, zu einer kräftigen Belebung kam, erholten sich die Märkte der westlichen Industriestaaten und Japans eher schleppend und uneinheitlich. Im Einzelnen konnten die folgenden Entwicklungen beobachtet werden:

- USA und Japan entwickeln sich vergleichsweise schwach,
- in der EU bleiben Großbritannien bzw. die Staaten der südlichen Peripherie in der Rezession oder verzeichnen nur sehr geringe Wachstumsraten,
- Deutschland und weitere nordeuropäische Staaten profitieren überdurchschnittlich von der Belebung der Weltwirtschaft und verzeichnen teilweise rekordverdächtige Wachstumsraten,
- die Staaten Osteuropas verzeichnen insgesamt einen robusten Aufschwung, allerdings schwächer als in Asien oder Südamerika und auch mit hohen, länderspezifischen Unterschieden.

Insgesamt erholte sich die Weltwirtschaft 2010 um 5,0 %, nachdem 2009 noch ein Rückgang um 0,5 % zu verzeichnen gewesen war. Die Industrienationen wuchsen real um 3,0 %, die Schwellenländer legten mit 7,3 % deutlich stärker zu. Unter den entwickelten Ländern ragte das Wachstum Deutschlands heraus, unter den Schwellenländern wiesen China und Indien mit 10,3 % bzw. 10,4 % die höchsten Wachstumsraten auf.

Aufgrund der wieder besseren Wirtschaftsleistung hat das Jahr 2010 ab Jahresmitte Trendwenden an den Zinsmärkten und bei den Rohstoffmärkten eingeleitet. Nach einer Zeit sehr niedriger

Inflationsraten und Zinsen als Folge der Wirtschaftskrise, sind die langfristigen Zinsen seit Mitte des Jahres 2010 deutlich angestiegen. So stieg der Referenzwert der 10 jährigen Bundesanleihe von August 2010 bis ins erste Quartal 2011 von 2,10 % auf bis zu 3,31 % um deutlich mehr als 100 Basispunkte. Auch die Inflationsraten und Rohstoffnotierungen sind zwischenzeitlich deutlich gestiegen.

Während die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise für Unternehmen und Banken zunächst bewältigt scheinen, zeichnet sich ein grundsätzlich anderes Bild für die Finanzsituation der Nationalstaaten und die Währungsmärkte ab. Hier haben sich die Risiken in den vergangenen Monaten deutlich erhöht und es bleibt bis jetzt unklar, welche Folgen diese Entwicklungen für die Weltwirtschaft kurz- und mittelfristig haben werden. Hauptrisiken liegen insbesondere in den hohen Verschuldungsgraden und Staatsdefiziten der USA und Japans sowie der Schuldenkrise in Griechenland und weiteren Staaten Europas, die selbst Staatsbankrotte in einzelnen Fällen nicht ausschließen. Ausufernde Staatsverschuldung in Verbindung mit einer historisch lockeren Geldpolitik, vor allem in den USA und Großbritannien, sowie ein grundlegender Rückgang des Vertrauens in staatliches Finanzmanagement (Schuldenpolitik) bergen ein hohes Risiko für mittelfristig steigende Inflations- und Zinsraten.

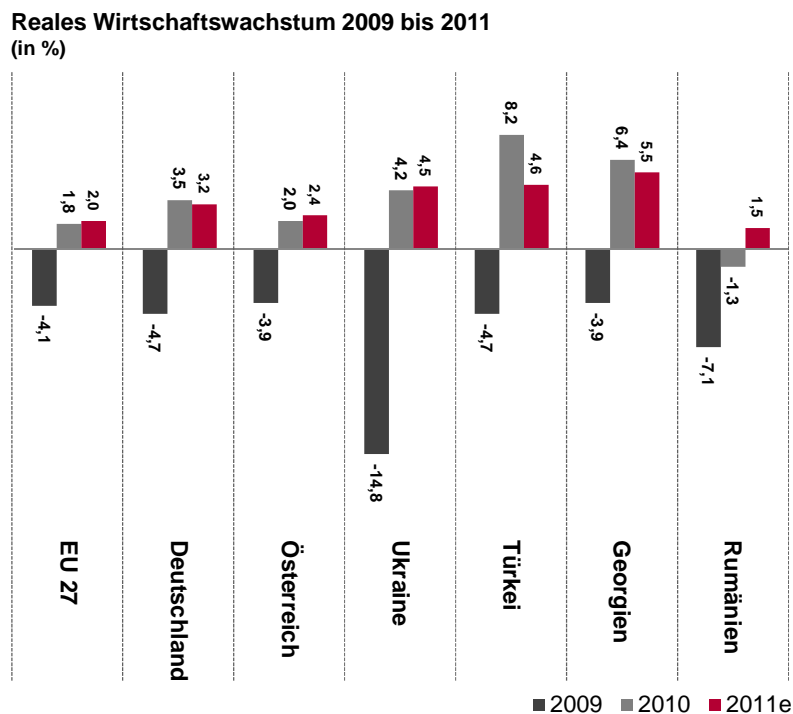
Auch wenn die MAGNAT nicht direkt in den Ländern investiert ist, die gegenwärtig im Mittelpunkt dieser Diskussionen stehen, können mittelbar Auswirkungen auf die Projekte der MAGNAT entstehen, z.B.:

- Eine Vertrauenskrise in den USD oder ein Auseinanderbrechen des EURO-Verbunds führen zu einem erneuten Einbruch der Weltwirtschaft oder zu einer neuen Bankenkrise. Zusätzlich wäre mit erheblichen Währungsvolatilitäten zu rechnen.
- Die Entwicklungs- und Finanzierungskosten von Immobilienprojekten verändern sich nachhaltig, weil Inflationsraten und Zinssätze stark ansteigen.

## **1.2 Deutschland / Österreich**

In Deutschland hat sich der Konjunkturaufschwung im Geschäftsjahr 2010/2011 verbreitert: Zu den weiter zulegenden Exporten kamen mit steigenden Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen und anziehenden Konsumausgaben im zweiten Halbjahr 2010 auch zusätzliche binnenwirtschaftliche Impulse hinzu. Diese haben sich mit den deutlich ansteigenden Bauinvestitionen im ersten Kalenderquartal 2011 weiter verstärkt. Insgesamt hat die deutsche Wirtschaft 2010 real um 3,5 % zugelegt. Deutschland wies 2010 damit unter den Industriestaaten, die zusammen um nur 3,0 % gewachsen sind, insbesondere aber innerhalb der europäischen Union (+1,8 %), eine überdurchschnittliche Zunahme auf. Die Dynamik des deutschen Aufschwungs war im ersten Quartal 2011 mit einem realen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,5 % gegenüber dem Vorquartal unverändert hoch.

In Österreich fiel die Erholung 2010 mit einem Anstieg des BIP um 2,0 % zwar etwas höher aus als in der EU, sie kam aber nicht an das deutsche Wachstum heran. Allerdings war die Rezession 2009 auch weniger stark ausgefallen als in Deutschland (-3,9 % ggü. -4,7 %). Nach einer Stagnation zu Beginn des Jahres kam es zur Jahresmitte zu einer, wesentlich vom Außenhandel getragenen, starken Konjunkturbelebung. Von der dynamischen Exportkonjunktur – die wichtigsten Impulse gingen vom größten Handelspartner Deutschland aus – profitierte die Industrie. Damit belebten sich erstmals seit zwei Jahren auch wieder die Investitionen. Enttäuschend blieben hingegen die Bauinvestitionen: Sowohl die Wohnbau- als auch die Tiefbauinvestitionen waren weiterhin rückläufig. Aufgrund des verhaltenen Wachstums der Reallöhne gingen im Jahr 2010 vom privaten Konsum keine Wachstumsimpulse aus.



## 1.3 MAGNAT-Zielregion „Anrainerländer Schwarzes Meer“

### 1.3.1 Ukraine

Nach dem schweren Wirtschaftseinbruch im Jahr 2009, als das BIP um 14,8 % geschrumpft war (die Inlandsnachfrage war sogar um fast 23 % zurückgegangen), hat sich die Ukraine im Jahr 2010 wieder leicht erholt. Wesentlich getragen vom inländischen Konsum wurde ein Wachstum von 4,2 % erzielt. Auf der Entstehungsseite des BIP zeigte die Industrieproduktion, nicht zuletzt aufgrund der steigenden Nachfrage des größten Handelspartners Russland unter anderem nach maschinellen Ausrüstungen, ein erfreuliches Wachstum von 11,0 %. Die Industrie konnte vor allem im Schlussquartal 2010 deutlich

zulegen. Damit wurde der Einbruch des Vorjahres von 21,9 % allerdings noch nicht aufgeholt. Auch haben die Exporte, nach einem Rückschlag um 25,1 % im Vorjahr, 2010 wieder deutlich um 10,4 % zugelegt. Insgesamt leistete der Außenhandel 2010 aber noch einen negativen Beitrag zum Gesamtwachstum, da die Binnennachfrage zu einem größeren Importanstieg führte.

### **1.3.2 Türkei**

Die Wirtschaft in der Türkei hat im Jahr 2010 wieder mit zwischenzeitlich zweistelligen Wachstumsraten geboomt und damit einen eindrucksvollen wirtschaftlichen Turn-Around geschafft. Nach einem Rückgang um 4,7 % im Jahr 2009 stieg das BIP 2010 insgesamt um 8,2 %. Hierzu hat im Wesentlichen die Binnenwirtschaft beigetragen, voran der private Konsum und die Ausrüstungs- und Bauinvestitionen.

Die Kapitalflüsse kehrten wieder zurück. Für die Investoren stellt die Türkei aufgrund der Zugangsmöglichkeiten zu ihrem Kapitalmarkt sowie wegen ihrer bisherigen Wachstumserfolge ein attraktives Land dar. Darüber hinaus gehört sie in Osteuropa zu den Ländern, die Maßnahmen zur Begrenzung riskanter Verschuldungspraktiken und zur Inflationsbekämpfung ergriffen haben. So wurden Obergrenzen beim Leverage von Immobilienfinanzierungen und höhere Minimumzahlungen bei Kreditkartenkonten eingeführt und die Mindestreservepflichten der Banken ausgeweitet. Andererseits hat dies den Nachfrageboom im Inland und damit die Kreditausweitung nicht abgebremst. Die Folgen sind ein wachsender Inflationsdruck und eine starke Ausweitung des Leistungsbilanzdefizits mit einer entsprechend negativen Auswirkung auf den Außenwert der türkischen Lira.

### **1.3.3 Georgien**

Auch die Wirtschaft Georgiens hat sich im Jahr 2010 wieder erholt. Nach einer vergleichsweise gemäßigten Rezession von -3,9 % im Vorjahr hat das reale BIP 2010 überdurchschnittlich stark um 6,4 % zugelegt. Für den IWF zählt Georgien zu den wenigen Ländern der Region, die einen selbsttragenden Wirtschaftsaufschwung verzeichnen – dies, obwohl das Land zu den Öl importierenden Ländern der Region zählt und damit nicht vom steigenden Rohölpreis profitiert. Eine besondere Herausforderung stellt auch für Georgien der steigende Inflationsdruck dar. Als Netto-Nahrungsmittelimporteur belasten über den stark gestiegenen Ölpreis hinaus die kräftigen Preisanstiege bei Nahrungsmitteln. Diese tragen zu knapp 40 % zur Gesamtinflation bei. Die Nahrungsmittelpreise sind in der Kaukasusregion bis Mitte 2010 noch mit einer Jahresrate von 4 % gestiegen, im Januar 2011 lag der Preisanstieg schon bei einer Jahresrate von 17 %.

Die Kapitalflüsse blieben im Jahr 2010 zwar noch weit unter dem vor der Krise gesehenen Niveau. Positiv sind aus Sicht ausländischer Investoren aber die Stabilitätsmaßnahmen zur Inflationsbekämpfung und Bekämpfung der Verschuldung zu sehen. So hat die georgische Notenbank neben Zinserhöhungen unter anderem schärfere Reserve- und Liquiditätsvorgaben für Banken erlassen. Entsprechend attestiert der IWF dem Land eine verbesserte Bankenlandschaft mit



steigenden Gewinnen und – trotz der Kreditverteuerung – eine zunehmende Kreditvergabe und wachsende Volumina bei den Auslandsfinanzierungen.

### **1.3.4 Rumänien**

Die Wirtschaft des EU-Landes Rumänien hat sich trotz verbesserter Fundamentalien im Jahr 2010 noch nicht erholt. Nach dem Einbruch um 7,1 % im Vorjahr ergab sich 2010 ein erneuter Rückgang um 1,3 %. Dabei hat sich als Folge hoher Arbeitslosigkeit vor allem die private Nachfrage als Wachstumsbremse erwiesen, während die Ausfuhren und die Industrieproduktion zulegten. Entsprechend zeigt sich das Leistungsbilanzdefizit nach über 13 % des BIP im Jahr 2007 bei zuletzt 4,25 % deutlich verbessert. Wesentlich als Folge dessen weisen die Kapitalmärkte in Rumänien eine positive Tendenz auf und die Zins-Spreads auf Staatspapiere notieren unterhalb denen vieler anderer EU-Länder. Auch weist die Inflationsrate eine fallende Tendenz auf. Die Turbulenzen in der Eurozone hatten bisher einen nur geringen Einfluss auf das Land, seit Jahresanfang 2011 hat sich der rumänische Leu gegenüber dem Euro aufgewertet.

### **1.3.5 Entwicklung der regionalen Immobilienmärkte**

Die Zielländer der MAGNAT rund um das Schwarze Meer wiesen im Berichtsjahr unterschiedliche Entwicklungen ihrer Immobilienmärkte auf. In allen Ländern standen Investitionen in Projekte in den Ballungsgebieten klar im Vordergrund. Während insbesondere die Ukraine weiterhin weitgehend von Stillstand geprägt war, wiesen die Immobilienmärkte in der Türkei und Georgien eine positive Entwicklung auf.

Der ukrainische Markt hat sich nach den verheerenden Einbrüchen im Zuge der Weltfinanzkrise insgesamt auf niedrigem Niveau stabilisiert, Investitionen von Inländern fanden 2010 aber so gut wie nicht statt und Auslandskapital floss nur sehr zögerlich. Darüber hinaus blieben die Refinanzierungsmöglichkeiten für Immobilienprojekte sowohl über die Einwerbung privater und institutioneller Gelder ebenso stark eingeschränkt wie die Vergabe von Bankkrediten.

Die Türkei wies 2010 hingegen angesichts der wieder prosperierenden Wirtschaft auch im Immobiliensektor robustes Wachstum auf. Dies trifft insbesondere auf den Großraum Istanbul und andere Ballungsgebiete wie die Region Izmir zu. Dabei erzielten sowohl Gewerbe- als auch Wohnimmobilien hohe Vermietungsquoten und in den zentralen Bestlagen von Istanbul werden Quadratmetermieten auf internationalem Vergleichsmaßstab erreicht. Auch weist insbesondere Istanbul als attraktives europäisches Reiseziel eine steigende Nachfrage nach Hotelraum auf, die 2010 zusätzlich durch die Wahl zur Europäischen Kulturhauptstadt befruchtet wurde.

In Georgien zeigte sich der Immobilienmarkt 2010 weiter erholt. Hier hatte sich nach Beendigung der Kampfhandlungen mit Russland schon 2009 eine bessere Entwicklung abgezeichnet: Nach +11 % in 2009 stieg die Anzahl der Transaktionen 2010 um 16 %. Die Veräußerungserlöse legten gemessen in US-Dollar sogar um 32 % zu, ein deutliches Zeichen für steigende Kaufkraft und zunehmende

Investitionsbereitschaft. Das Investitionsklima in Georgien profitiert insbesondere vom freien Kapitalverkehr. Der georgische Lari ist voll konvertierbar und Repatriierungsbeschränkungen für ausländisches Kapital bzw. Gewinne bestehen nicht. Zu den besonders attraktiven Regionen gehörte der Großraum der Hauptstadt Tiflis.

Der Immobilienmarkt im EU-Land Rumänien wies im Berichtsjahr unverändert eine nahezu vollständige Konzentration auf absolute Spitzenlagen und -projekte auf, wobei Neuinvestitionen aber so gut wie nicht vorgenommen wurden. Insgesamt hat sich der Markt von niedrigem Niveau aus leicht erholt. Der Wohnungsmarkt hinkt dieser Entwicklung allerdings deutlich hinterher und die Bautätigkeit war 2010 vor allem im wichtigen Raum der Hauptstadt Bukarest weiter rückläufig. Ein positives Zeichen stellt andererseits der starke Rückgang der Baugenehmigungen dar. Damit könnte der derzeit noch vorhandene Angebotsüberhang sukzessive abgebaut und sich die Marktsituation zukünftig wieder ausgleichen. Immerhin zeigt die Entwicklung der Baukredite, dass die Nachfrageseite seit Ende 2010 eine gewisse Stabilisierung aufweist und sich im Frühjahr 2011 sogar leicht belebte.

## 2 Struktur und Geschäftstätigkeit

### 2.1 Struktur

Die MAGNAT Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Gesellschaft geht auf die am 6. April 2006 gegründete MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA zurück, deren Rechtsform mit der Eintragung in das Handelsregister am 17. September 2010 in die seither unter dem Namen „MAGNAT Real Estate AG“ firmierende Aktiengesellschaft umgewandelt wurde.

Die Aktien der MAGNAT Real Estate AG werden im Regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse und auf XETRA gehandelt.

<b>MAGNAT Real Estate AG</b> Operative Holding des MAGNAT Konzerns, Geschäftsfelder Investments und Asset Management	
<p><b>75% Anteil an der MAGNAT Investment I B.V., NL</b></p> <p>Diese hält mittelbar und unmittelbar je 100% an den folgenden Projektgesellschaften in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutschland (A&amp;T, Eberswalde, Rostock, Saalfeld, Delitzsch)</li> <li>• Rumänien (Mogosoia, Vacaresti)</li> <li>• Bulgarien (Pancharevo)</li> <li>• Ukraine (Alexander Land, Koncha Zaspá)</li> </ul> <p>sowie jeweils folgende Anteile in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Österreich (25,1 % an Palais Schwarzenberg)</li> <li>• Georgien (50% an Vake, 75% an Digomi)</li> <li>• Ukraine (60% an Peremogi)</li> </ul>	<p><b>100% Anteil an der MAGNAT Asset Management GmbH, A</b></p> <p>Diese hält unmittelbar je 100% an den Niederlassungen in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutschland (MAGNAT Asset Management Deutschland)</li> <li>• Ukraine (MAGNAT Asset Management Ukraine)</li> </ul> <p>sowie im Zusammenhang mit Bauherrenmodellen und Beteiligungsmodellen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% an 3 Projektgesellschaften (Schumanngasse, Kastnergasse, Rennweg)</li> <li>• 99% an 1 Projektgesellschaft (Grazer Strasse)</li> <li>• 100% an MAGNAT Capital Markets GmbH / Wien</li> </ul>
<p><b>50% Anteil an der MAGNAT Investment II B.V., NL</b></p> <p>Diese hält mittelbar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 66,7% am Projekt Chmelnitzky / Ukraine sowie</li> <li>• 50% am Investment Vitaly / Ukraine</li> </ul>	
<p><b>Direkte Beteiligungen</b></p> <p>MAGNAT Real Estate AG hält folgenden Beteiligungen in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Türkei (33,3% am YKB Portfolio)</li> <li>• Deutschland (16,1% an SQUADRA)</li> <li>• Polen (50,0% an Nasze Katy)</li> <li>• Russland (40,3% an Russian Land)</li> </ul>	

## **2.2 Geschäftstätigkeit**

Die MAGNAT Real Estate AG ist die operative Führungseinheit des MAGNAT Konzerns. Das MAGNAT Geschäftsmodell umfasst die gesamte Wertschöpfungskette vom Erwerb über das Development bis zur Veräußerung von Immobilien und Grundstücken. Die MAGNAT verfolgt eine „Develop & Sell“ bzw. „Buy and Sell“ Strategie in Bezug auf die von ihr gehaltenen Immobilien und Grundstücke, im Gegensatz zu klassischen Bestandshaltern, die eine „Buy & Hold“ Strategie verfolgen. Die Haltedauer von Immobilien und Grundstücken der MAGNAT soll in der Regel eine Dauer von fünf Jahren nicht überschreiten.

Die Gesellschaft hat ihr Geschäft in zwei Geschäftsbereiche strukturiert, „Investments“ und „Asset Management“. Im Geschäftsbereich Investments ist das eigene Immobilienportfolio zusammengefasst, d.h. sämtliche Immobilien oder Grundstücke der Gesellschaft. Dabei handelt es sich um direkte oder indirekte Beteiligungen an lokalen Projektgesellschaften, die vor Ort das Development der Immobilienprojekte vornehmen. Soweit möglich bevorzugt die MAGNAT eine Investition in Mehrheitsbeteiligungen. Sie konzentriert sich auf Investitionen in Büro- und Wohnimmobilien bzw. Grundstücke, die das Development einer entsprechenden Nutzung zulassen.

Das Investmentportfolio der MAGNAT verteilt sich heute auf neun Länder. Mittelfristig ist ein Umbau des Investmentportfolios der MAGNAT und eine Konzentration auf die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien (Kernmärkte), d.h. Länder rund um das Schwarze Meer (Schwarzmeerregion) geplant. Aufgrund der durch die Finanzmarktkrise der letzten Jahre gestörten Liquidität auf den Immobilienmärkten, insbesondere in Osteuropa, aber auch in Deutschland, wurden sowohl die geplante Haltedauer als auch die angestrebten Wertentwicklungen in Bezug auf die bestehenden Investments deutlich verfehlt.

Die Wertschöpfung des Geschäftsbereiches Investments liegt in dem Veräußerungsergebnis von Immobilieninvestments, das sich aus dem Unterschied zwischen Veräußerungswert der entwickelten, Exit-reifen Immobilie und sämtlichen Entstehungskosten bis zur Veräußerung - das heißt Anschaffungskosten zuzüglich Entwicklungs- und Finanzierungskosten sowie Asset Management Kosten und Vertriebskosten – ergibt. Soweit vorhanden, sind dem Veräußerungswert eventuelle Netto-Vermietungsergebnisse hinzuzurechnen. Signifikante Cash-Rückflüsse entstehen für die MAGNAT in diesem Geschäftsbereich erst- und einmalig mit der erfolgreichen Veräußerung eines Investments. Neben dem Lebenszyklusabschnitt, in dem sich die einzelnen Projekte befinden, hängt die Veräußerbarkeit der Investments auch in hohem Ausmaß von der Entwicklung der lokalen Immobilien- und Finanzmärkte ab. Dadurch sind Mittelrückflüsse (Cash Flow) in diesem Geschäftsbereich nur schwer prognostizierbar und von zahlreichen, auch externen Einflussfaktoren, abhängig.

Mittlrückflüsse aus dem Verkauf von Investments aus dem bestehenden Immobilienportfolio sollen, unter Berücksichtigung der Liquiditätsreserven der MAGNAT, re-investiert werden und das Wachstum der Gesellschaft in ihren Kernmärkten finanzieren. Neben diesem internen Wachstum, werden regelmäßig auch externe Wachstumsoptionen überprüft.

Im Geschäftsbereich Asset Management erbringt die MAGNAT Dienstleistungen zum Management von Immobilien und Grundstücken, insbesondere zu Analyse, Erwerb, Finanzierung, Errichtung und Vertrieb von Immobilien. Die MAGNAT erbringt in diesem Geschäftsbereich sowohl Dienstleistungen für den eigenen Geschäftsbereich Investments (internes Asset Management) als auch für Dritte (externes Asset Management).

Das interne Asset Management ist essentieller Bestandteil des Geschäftsmodells der MAGNAT, weil es das geschäftskritische Know-how zur Durchführung der Immobilieninvestments beinhaltet und damit einen wichtigen Faktor für die Zukunftssicherung der MAGNAT darstellt. Durch die Tätigkeit der MAGNAT in der Immobilienentwicklung und die geographische Ausrichtung in Länder mit hohem Risikoprofil benötigt die MAGNAT ein internes Asset Management, damit die Projekte direkt kontrolliert und unmittelbar beeinflusst werden können. Die Vielzahl und die weite geographische Streuung der Investments machen das interne Asset Management darüber hinaus kostengünstiger im Vergleich zu einer externen Vergabe (Outsourcing).

Neben dem internen Asset Management erbringt die MAGNAT gegenwärtig auch Asset Management Dienstleistungen für die SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA in Deutschland sowie in beschränktem Umfang für die R-QUADRAT CAPITAL GAMMA GmbH in Österreich. Darüber hinaus konzeptioniert und vertreibt der Bereich Asset Management Bauherrenmodelle in Wien/Österreich.

Das Ergebnis des Geschäftsbereichs Asset Management basiert auf vertraglich vereinbarten Honoraren für die Erbringung von Asset Management-Leistungen sowie Konzeptions- und Vertriebs-honoraren für die Realisierung von Bauherrenmodellen, auf der Kostenseite vorwiegend aus Personalaufwendungen. Ergebnisse und Cash Flows des Bereichs sind kontinuierlich und lassen sich daher deutlich besser planen und prognostizieren als für den Bereich Investments. Zielsetzung der MAGNAT ist es, mit dem Bereich Asset Management die Hälfte der gesamten Konzernkosten abzudecken.

Die MAGNAT strebt einen Ausbau des externen Asset Management-Bereichs an. Neben den bestehenden Aktivitäten in Deutschland und Österreich beinhaltet dies auch die Erbringung von Asset Management-Dienstleistungen für Dritte in den Kernmärkten der MAGNAT.

### **2.3 Veränderungen in den Organen**

Am 25. Oktober 2010 hat der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG die Bestellung von Herrn Jan Oliver Rüter als Mitglied des Vorstands mit sofortiger Wirkung widerrufen. Die ordentliche Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate AG hat am 2. November 2010 die Beschlussfassung über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA vertagt, im Übrigen aber die Beschlussvorlagen der Verwaltung mit großer Mehrheit verabschiedet.

Herr Jürgen Georg Faè, bis zum 25. Oktober 2010 für das Ressort Finanzen zuständig, hat im Zeitraum vom 25. Oktober 2010 bis zum 31. Dezember 2010 als alleiniger Vorstand die Geschäfte der Gesellschaft weitergeführt. Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat der Aufsichtsrat Dr. Marc-Milo Lube zum neuen Vorstandsvorsitzenden berufen. Seither führt Herr Faè wieder das Finanzressort.

### **2.4 Forschung & Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

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

#### ***3.1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals***

Die Aktien der MAGNAT Real Estate AG sind zum Handel im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Gesellschaft verfügte per 31. März 2011 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von 13.894.651,00 EUR, das eingeteilt war in 13.894.651 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von 1,00 EUR.

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

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

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

Die Tisca Stiftung, Vaduz, Liechtenstein, hielt per 31. März 2011 17,15 % der Stimmrechte der Gesellschaft, die FDM Privatstiftung, Wien, Österreich, hielt 13,99 % der Stimmrechte der Gesellschaft und die Altira AG, Frankfurt am Main, hielt unter Berücksichtigung mittelbar über Tochtergesellschaften gehaltener Anteile 17,9 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen, lagen der Gesellschaft per 31. März 2011 nicht vor.

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

Entsprechende Aktien sind nicht vorhanden.

#### ***3.5 Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben***

Entsprechende Beteiligungen sind nicht vorhanden.

## **3.6 Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung des Vorstands und die Änderung der Satzung**

### **3.6.1 Ernennung und Abberufung des Vorstands**

Gemäß § 84 AktG werden die Mitglieder des Vorstands durch den Aufsichtsrat für eine Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine Wiederholung der Bestellung ist zulässig. Der Vorstand der MAGNAT Real Estate AG besteht aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Er entscheidet über ihre Bestellung, den Widerruf ihrer Bestellung sowie Abschluss, Änderung und Kündigung der mit ihnen abzuschließenden Anstellungsverträge. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen sowie stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

### **3.6.2 Änderungen der Satzung**

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der, soweit die Satzung keine andere Mehrheit vorsieht, gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Soweit die Änderung des Unternehmensgegenstandes betroffen ist, darf die Satzung jedoch nur eine größere Mehrheit vorsehen. Die Satzung der MAGNAT Real Estate AG macht in § 20 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können. Der Aufsichtsrat ist befugt, Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen, zu beschließen. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat ermächtigt, die Fassung des § 5 der Satzung, in dem unter anderem Höhe und Einteilung des Grundkapitals festgelegt sind, entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital anzupassen.

### **3.6.3 Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

#### **3.6.3.1 Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. Oktober 2014 durch Ausgabe von bis zu 6.947.325 neuen Inhaber-Stückaktien im rechnerischen Nominalwert von je 1,00 EUR je Aktie gegen Bar- oder Sacheinlagen ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu 6.947.325 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals



10 % des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,

- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen.

### **3.6.3.2 Bedingtes Kapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu 6.947.325 EUR, eingeteilt in bis zu 6.947.325 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von je 1,00 EUR, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der diesbezüglichen Beschlussfassungen der Hauptversammlung vom 30. August 2007 begeben werden.

### **3.6.3.3 Befugnis, Aktien zurückzukaufen**

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2014 bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen.

Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden.

Der Erwerb erfolgt über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten:

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (jeweils ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten drei Schlusskurse der Gesellschaft an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main maßgeblich.

Erfolgt der Erwerb im Wege eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre der Gesellschaft oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen der gebotene Kauf- bzw. Verkaufspreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne je Aktie ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der

Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten fünf Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main vor der Veröffentlichung des Angebots maßgeblich.

Ergeben sich nach Veröffentlichung eines Kaufangebots bzw. nach der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. den Grenzwerten der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne, so kann das Angebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs vor Veröffentlichung der Anpassung; die 10 %- Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden.

Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Zeichnung des Angebots dieses Volumen überschreitet, muss die Annahme nach Quoten erfolgen. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen als bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, die Aktien der Gesellschaft, die auf Grund dieser Ermächtigung erworben werden, neben der Veräußerung über die Börse wie folgt zu verwenden:

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

Der Vorstand kann die Aktien Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen oder Unternehmensteilen als Gegenleistung anbieten und übertragen; das Bezugsrecht der Aktionäre auf Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Der Vorstand kann die Aktien Mitarbeitern der Gesellschaft oder Mitarbeitern von verbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG zum Erwerb anbieten und übertragen; das Bezugsrecht der Aktionäre auf Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

Der Vorstand kann die Aktien zur Bedienung von ihr oder einem mit ihr verbundenen abhängigen Unternehmen begebenen Options- und Wandlungsrechten verwenden; das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Aktien der Gesellschaft wird insoweit ausgeschlossen.

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

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

Von der Ermächtigung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr kein Gebrauch gemacht

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

Diese Angaben unterbleiben, da die entsprechenden Angaben geeignet wären, der Gesellschaft erheblichen Nachteil zuzufügen.

### **3.6.5 Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit dem Vorstand oder Arbeitnehmern getroffen sind**

Gemäß den mit den Vorstandsmitgliedern abgeschlossenen Anstellungsverträgen erhalten die Vorstandsmitglieder bei einer Kündigung im Zuge eines Kontrollwechsels 100 % der Summe der bis zum 31. Dezember 2014 ausstehenden monatlichen Vergütungen, wobei sich die Höhe der monatlichen Vergütung nach dem Festgehalt ohne Erfolgsbonus, Sachbezüge und sonstige Nebenleistungen bestimmt.

## **4 Corporate Governance**

Die MAGNAT Real Estate AG bekennt sich zu einer verantwortungsvollen und wertschöpfenden Leitung und Überwachung des Konzerns. Die Transparenz der Grundsätze der Führung des Konzerns und die Nachvollziehbarkeit seiner Entwicklung sollen gewährleistet werden, um bei Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden, Kapitalmarktteilnehmern und Beschäftigten Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen, um durch gute Corporate Governance eine verantwortliche Leitung und Kontrolle des Unternehmens zu gewährleisten.

### **Organisation und Steuerung**

Die Muttergesellschaft MAGNAT Real Estate AG hat ihren Sitz in Deutschland, die Firmensitze der Tochtergesellschaften bzw. assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen befinden sich in der Mehrheit in den Ländern, in denen sie überwiegend tätig sind.

Der Konzern ist entsprechend seiner beiden Kerngeschäftsaktivitäten in zwei Segmente untergliedert. „Investments“ betreibt Immobilien-Development in neun ausgewählten Ländern, zu denen neben Deutschland Länder der CEE/SEE und CIS-Region gehören. Mittelfristig ist ein Umbau des Investmentportfolios der MAGNAT und eine Konzentration auf die Länder Ukraine, Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien (Kernmärkte), d.h. Länder rund um das Schwarze Meer (Schwarzmeerregion), geplant. Im Geschäftsbereich „Asset Management“ erbringt die MAGNAT Dienstleistungen zum Management von Immobilien und Grundstücken, insbesondere zu Analyse, Erwerb, Finanzierung, Errichtung und Vertrieb von Immobilien. Die MAGNAT erbringt in diesem Geschäftsbereich sowohl Dienstleistungen für den eigenen Geschäftsbereich Investments (internes Asset Management) als auch für Dritte (externes Asset Management).

Der Vorstand steuert den Konzern und die Segmente Cash Flow-orientiert im Rahmen klar definierter Einzelbudgets. Die Entwicklung der Segmente sowie der jeweiligen Einzelbudgets auf Basis der Budgetvorgaben sind Teil regelmäßiger Strategie- und Reporting-Gespräche des Vorstands mit den jeweiligen operativ Verantwortlichen.

### **Aktionäre und Hauptversammlung**

Die Aktionäre der MAGNAT Real Estate AG nehmen ihre Verwaltungs- und Kontrollrechte auf der jährlichen Hauptversammlung wahr. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung nimmt alle ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben wahr. Sie findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Geschäftsjahresende der MAGNAT Real Estate AG ist der 31. März. Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Hauptversammlung. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und Auskunft zu verlangen über Angelegenheiten der Gesellschaft, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstandes der Hauptversammlung notwendig ist.

Alle ausgegebenen Aktien der MAGNAT Real Estate AG sind auf den Inhaber lautende Stückaktien mit identischen Rechten und Pflichten. Jede Aktie verfügt auf der Hauptversammlung über eine Stimme, Höchstgrenzen für Stimmrechte eines Aktionärs sowie Sonderstimmrechte bestehen nicht. Ein Beschluss bedarf in der Regel der einfachen Mehrheit, in bestimmten, gesetzlich geregelten Fällen (so unter anderem bei Beschlussvorlagen zu Kapitalveränderungen und Satzungsänderungen) einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Kapitals.

### **Aktien der MAGNAT Real Estate AG im Besitz von Organmitgliedern und Großaktionären**

*Aktien im Besitz von Organmitgliedern:* Der Vorstandsvorsitzende, Herr Dr. Marc-Milo Lube, hielt zum Ende des Geschäftsjahres 2010/2011 550.586 Aktien der Gesellschaft. Dies entspricht einem Anteil von 3,96 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Prof. Dr. rer. pol. Werner Schaffer hielt 1.642 Aktien der Gesellschaft. Dies entspricht einem Anteil von 0,0118 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Christoph Jeannée hielt 1.700 Aktien der Gesellschaft, dies entspricht einem Anteil von 0,0122 % der ausgegebenen Aktien.

*Aktien im Besitz von Großaktionären:* Die Tisca Stiftung hielt 2.383.419 Aktien, entsprechend 17,15 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft, die FDM Privatstiftung hielt 1.943.732 Aktien, entsprechend 13,99 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft, die Altira AG 2.017.407 Aktien, entsprechend 13,94 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Die verbleibenden 54,92 % befinden sich in Händen von institutionellen und privaten Anlegern. Diese Angaben beruhen auf Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach dem WpHG bzw. Informationen seitens Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

Der Konzernabschluss wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und den Lagebericht der Gesellschaft innerhalb der ersten drei Monate eines Geschäftsjahres zu erstellen und unverzüglich dem Abschlussprüfer, nach dessen Prüfung, inklusive des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers sowie seines Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns, dem Aufsichtsrat vorzulegen. Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns und leitet seinen diesbezüglichen Bericht innerhalb eines Monats, nachdem ihm die Vorlagen des Vorstands und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zugegangen sind, dem Vorstand zu.

Mit dem Abschlussprüfer bestehen die folgenden Vereinbarungen:

1. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird unverzüglich informiert, wenn während der Prüfung mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe auftreten und diese nicht unverzüglich beseitigt werden können.
2. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Abschlussprüfung ergeben.
3. Stellt der Abschlussprüfer bei der Abschlussprüfung Tatsachen fest, aus denen sich Unrichtigkeiten der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben, wird er dies in seinem Prüfungsbericht vermerken bzw. den Aufsichtsratsvorsitzenden darüber informieren.

## **Transparenz**

Für MAGNAT genießen zeitnahe, einheitliche, und umfassende Informationen hohen Stellenwert. Die Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung, insbesondere über die Geschäftsergebnisse des Konzerns, erfolgt im Geschäftsbericht, in den Zwischenmitteilungen zu den Drei- und Neunmonatszeiträumen sowie im Halbjahresfinanzbericht. Darüber hinaus informiert der Konzern die Öffentlichkeit über Pressemitteilungen bzw. Ad-hoc-Meldungen nach §15 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Zusätzlich führt der Vorstand eine intensive Finanzkommunikation mit den relevanten Kapitalmarktteilnehmern, unter anderem bei Veranstaltungen mit Finanzanalysten im In- und Ausland. Alle Finanzpublikationen, Mitteilungen und Präsentationen, die für die Finanzkommunikation erstellt werden, sind im Internet einsehbar. Der dort ebenfalls eingestellte Finanzkalender informiert frühzeitig über die Termine der regelmäßigen Berichterstattung.

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

## **Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Handelsgesetzbuch (HGB)**

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a HGB gibt die MAGNAT Real Estate AG eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Die in dieser Erklärung enthaltene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auch auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.magnat.ag](http://www.magnat.ag)) zugänglich.

## **Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

Als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird die Unternehmensführung der Gesellschaft durch das Aktiengesetz, die weiteren gesetzlichen Bestimmungen des Handels- und Gesellschaftsrechts sowie durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt. Den deutschen Aktiengesellschaften ist dabei ein duales Führungssystem gesetzlich vorgegeben. Es besteht also eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan der Gesellschaft und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan, wobei Vorstand und Aufsichtsrat im Unternehmensinteresse eng zusammenarbeiten.

Der **Vorstand** leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und vertritt es bei Geschäften mit Dritten. Er legt die Strategie in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fest und setzt diese mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung um. Die Mitglieder des Vorstands sind, unabhängig von ihrer gemeinsamen Verantwortung für den Konzern, für einzelne Zuständigkeitsbereiche verantwortlich. Sie arbeiten kollegial zusammen und unterrichten sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge und Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen. In den gesetzlich genannten Fällen hat der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen. Zusätzlich sind in der Satzung der MAGNAT außergewöhnliche Geschäfte aufgeführt, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen. Eine Geschäftsordnung hat sich weder der Vorstand selbst noch der Aufsichtsrat dem Vorstand gegeben.

Der Vorstand informiert und berichtet an den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über sämtliche unternehmensrelevante Planungs-, Geschäftsentwicklungs- und Risikofragen. Sonstige wichtige Anlässe hat der Vorstand dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats zu berichten. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Der Vorstand greift im Rahmen dieser Berichterstattung auf das in der ganzen MAGNAT-Unternehmensgruppe geltende Risikomanagementsystem zurück.

Der Vorstand besteht aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern und hat einen Vorstandssprecher. Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet.

Der **Aufsichtsrat** bestellt die Mitglieder des Vorstands, setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest und überwacht deren Geschäftsführung. Er berät ferner den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat stellt den Jahresabschluss fest und billigt den Konzernabschluss. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat besteht nach der Satzung aus 6 von der Hauptversammlung der MAGNAT zu wählenden Mitgliedern. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus 5 von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern und einem gerichtlich bestellten Mitglied. Der Aufsichtsrat wird der nächsten ordentlichen Hauptversammlung einen geeigneten Kandidaten zur Wahl anstelle des gerichtlich bestellten Mitglieds vorschlagen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts ist.

Die Gesellschaft ist in ihrer jetzigen Rechtsform im Geschäftsjahr 2010/2011 durch eine formwechselnde Umwandlung von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (folgend auch „KGaA“), mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (folgend auch „GmbH“) als persönlich haftender Gesellschafterin, in eine Aktiengesellschaft entstanden. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Unterschiede zwischen diesen beiden Gesellschaftsformen in gebotener Kürze dargestellt:

Es handelt sich bei der KGaA um eine Organisationsverfassung, in der Elemente einer Personengesellschaft mit Elementen einer Kapitalgesellschaft vermischt werden. Dies hat wiederum zur Folge, dass die Hauptversammlung nur sehr beschränkten Einfluss auf die Geschäftsführung hat.

Während bei einer Aktiengesellschaft dem Aufsichtsrat die Funktion zukommt, den Vorstand zu bestellen und abzurufen, ist dies bei der Kommanditgesellschaft auf Aktien nicht der Fall. Die Geschäftsführung bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin – hier die MAGNAT Management GmbH – ausgeführt. Die Mitglieder der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin werden grundsätzlich nicht durch den Aufsichtsrat bestellt. Die Bestellung der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin erfolgt stattdessen nach den für die jeweilige Rechtsform der persönlich haftenden Gesellschafterin geltenden Regelungen. Da es sich bei der MAGNAT Management GmbH um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung handelt bzw. gehandelt hat, wird bzw. wurde die Geschäftsführung dort durch deren Gesellschafterversammlung bestellt und abgerufen. Die Kontrolle über die Besetzung der Geschäftsführung bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien haben somit letztlich die Gesellschafter der persönlich haftenden Gesellschafterin. Auch die Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der Mitglieder deren Geschäftsführung obliegt nicht dem Aufsichtsrat. Was die Vergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin anbelangt, so war diese in der Satzung der KGaA geregelt. Die Vergütung der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin wiederum erfolgt nach Maßgabe der für die Rechtsform der persönlich haftenden Gesellschafterin geltenden gesetzlichen Regelungen, also vorliegend des GmbH-Rechts. Da aber sämtliche Geschäftsanteile an der MAGNAT Management GmbH im Zuge einer Umstrukturierung an die MAGNAT abgetreten wurden, hat die Hauptversammlung am 29. Oktober 2009 unter anderem eine Satzungsänderung beschlossen, wonach die Gesellschafterrechte der MAGNAT bei der MAGNAT Management GmbH durch den Aufsichtsrat wahrgenommen werden bzw. wurden. Diese Satzungsänderung ist am 9. Dezember 2009 in das Handelsregister eingetragen worden. Seitdem oblag die Entscheidung über die Bestellung, die Abberufung und die Vergütung der Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin dem Aufsichtsrat der MAGNAT, so dass das Kompetenzgefüge insoweit dem einer Aktiengesellschaft ähnlich war.

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG (folgend auch die „Gesellschaft“) geben aufgrund der formwechselnden Umwandlung der Gesellschaft von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (folgend auch „KGaA“) in eine Aktiengesellschaft, welche am 17. September 2010 ins Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main eingetragen wurde, eine neue Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG ab. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird am Ende der nachfolgenden Erklärung in einem gesonderten Abschnitt auf die rechtsformspezifischen Besonderheiten im Zusammenhang mit der ursprünglichen Rechtsform der Gesellschaft als Kommanditgesellschaft auf Aktien eingegangen.



Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Sie erklären hiermit, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ im bisherigen Geschäftsjahr 2010/2011 vom 1. April 2010 bis 16. September 2010 in der Fassung des Kodex vom 18. Juni 2009 und seit dem 17. September 2010 in der Fassung des Kodex vom 26. Mai 2010 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

- Ziffer 2.3.1 und 2.3.3: Die Satzung der Gesellschaft sieht in ihrer gegenwärtig gültigen Fassung die Möglichkeit einer Briefwahl der Aktionäre oder aber eine entsprechende Ermächtigung des Vorstandes nicht vor. Es ist derzeit auch nicht beabsichtigt, eine solche Briefwahl einzuführen. Die Einführung der Möglichkeit einer Briefwahl ist mit rechtlichen Risiken verbunden und würde zu einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand führen. Zudem bietet eine Briefwahl im Vergleich zu einer Stimmrechtsvertretung durch weisungsgebundene Stimmrechtsvertreter, wie von der Gesellschaft praktiziert, keinen Mehrwert.
- Ziffer 3.8: Ein Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung ist für den Vorstand seit dem 1. April 2010 vereinbart, für den Aufsichtsrat nicht vorgesehen. Nach Ansicht der Gesellschaft würde die Vereinbarung eines solchen Selbstbehaltes bei den Aufsichtsratsmitgliedern die Attraktivität einer Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Gesellschaft deutlich schmälern und sich somit nachteilig auf die Chancen auswirken, geeignete Kandidaten für eine Tätigkeit als Aufsichtsrat bei der Gesellschaft zu gewinnen.
- Ziffer 4.2.1: Der Vorstand hat sich keine Geschäftsordnung gegeben, da dieser aus zwei Personen besteht, so dass nach Ansicht der Gesellschaft eine Geschäftsordnung nicht erforderlich erscheint. Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, sind in der Satzung der Gesellschaft geregelt.
- Ziffer 4.2.3: Das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder entspricht sinngemäß den Vorgaben, wobei die variablen Bestandteile als kurzfristige Anreizkomponente gewährt werden und der Abfindungs-Cap im ersten Jahr der Tätigkeit zwei Jahresvergütungen übersteigt.
- Ziffer 5.1.2: Für die Vorstandsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Bestellung eines Vorstandsmitglieds herangezogen werden könnte.
- Ziffer 5.3: Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse. Er setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen; würde aus diesem Gremium ein noch kleinerer Ausschuss gebildet, so bestünde die Gefahr, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde; daher erscheint die Befassung im Aufsichtsratsplenum vorzugswürdig.
- Ziffer 5.4.1: Für die Aufsichtsratsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden könnte.
- Ziffer 5.4.3: Im Geschäftsjahr 2010/2011 hat ein Mitglied des Aufsichtsrates sein Amt niedergelegt. An seiner Stelle wurde ein Aufsichtsratsmitglied gerichtlich bestellt. Der entsprechende Antrag sah keine Befristung bis zur nächsten ordentlichen

Hauptversammlung vor, um eine schnelle und vor allem stabile Ergänzung des Aufsichtsrates herbeizuführen. Unabhängig davon soll aber der nächsten ordentlichen Hauptversammlung ein geeigneter Kandidat zur Wahl zum Aufsichtsrat anstelle des gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieds vorgeschlagen werden.

- Ziffer 5.4.6: Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine erfolgsorientierte Vergütung, damit ihre Unabhängigkeit weiter gestärkt wird.
- 7.1.2: Die Gesellschaft orientiert sich bis auf Weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen, wird sich aber durch eine laufende Verbesserung des Prozesses und des Reportings bemühen, sich in Zukunft an den kürzeren Fristen des Corporate Governance Kodex zu orientieren.

Die Gesellschaft ist in ihrer jetzigen Rechtsform im Geschäftsjahr 2010/2011 durch eine formwechselnde Umwandlung von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung als persönlich haftender Gesellschafterin, in eine Aktiengesellschaft entstanden. Vor diesem Hintergrund konnte den Empfehlungen in den Abschnitten 1 bis 7 des Kodex bis zum Zeitpunkt der formwechselnden Umwandlung in eine Aktiengesellschaft nicht wortgemäß, sondern nur sinngemäß entsprochen werden. Neben den bereits oben dargestellten Ausnahmen werden daher nachfolgend weitere aufgrund der Besonderheit der Rechtsform der KGaA und deren Ausgestaltung in der Satzung beruhende Ausnahmen dargestellt:

- Ziffer 4.2.3: Die Vergütungsregelung der Geschäftsführung sah ausschließlich einen fixen Bestandteil vor; die Vergütung der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft war in der Satzung der Gesellschaft geregelt.
- Ziffer 4.3.1: Die Komplementärin, ihre Geschäftsführer und Gesellschafter waren nach der Satzung vom Wettbewerbsverbot in § 284 AktG befreit.
- Ziffer 4.3.5: Die Aufnahme von Nebentätigkeiten durch die geschäftsführende Komplementärgesellschaft bedurfte nicht der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die unmittelbare Wiedergabe auf der Homepage [www.magnat.ag](http://www.magnat.ag) zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, im Juni 2011

MAGNAT Real Estate AG

Für den Aufsichtsrat  
Prof. Dr. Werner Schaffer

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

## 5 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im Geschäftsjahr 2010/2011 der MAGNAT wies die Mutter-Gesellschaft des MAGNAT Konzerns einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag EUR 12,3 Mio.) aus.

Die Umsatzerlöse in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) stammen im Wesentlichen aus Weiterbelastungen im Zusammenhang mit der immobilienwirtschaftlichen Beratung von Projektgesellschaften. Die Aufwendungen bestanden im Wesentlichen aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 7,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.). Wesentliche Einflussgröße hier war eine Einzelwertberichtigung von EUR 3,7 Mio. auf Forderungen gegenüber den österreichischen Bondgesellschaften, die der MAGNAT am 25. Februar 2011 mitteilten, dass Sanierungsverfahren eingeleitet wurden. Des Weiteren sind darin die Fees des Asset Managers in Höhe von EUR 1,5 Mio., die von der Magnat Management GmbH verrechnete Geschäftsführungsvergütung in Höhe von EUR 0,3 Mio. sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 1,4 Mio. enthalten.

Das Finanzergebnis betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR -2,9 Mio. (Vorjahr: EUR -9,9 Mio.).

### Vermögens- und Finanzlage

Die Finanzanlagen von EUR 81,8 Mio. verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 11,5 Mio. im Wesentlichen aufgrund der Kapitalherabsetzung in der türkischen Beteiligungsgesellschaft.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich auf EUR 9,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Gewährung von konzerninternen Darlehen an verbundene Unternehmen. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind von EUR 2,9 Mio. zum Beginn des Geschäftsjahres auf EUR 3,7 Mio. zum 31. März 2011 leicht gestiegen.

Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über ein Eigenkapital von EUR 90,7 Mio. (Vorjahr: EUR 99,5 Mio.). Die Verringerung des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Jahresfehlbetrag. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Eigenkapitalquote mit 92,8 % auf hohem Niveau unverändert gezeigt. Die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag 31. März 2011 verringerte sich von EUR 107,4 Mio. auf EUR 97,8 Mio. Die MAGNAT Real Estate AG wurde mit Umwandlungsbeschluss, der der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 zur Beschlussfassung vorgelegt wurde, und mit Eintragung im Handelsregister zum 17. September 2010 von der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in die MAGNAT Real Estate AG umgewandelt. Aufgrund dieser Umwandlung umfasst das Eigenkapital nun nicht mehr die Kapitalanteile der ehemaligen Komplementärin.

Die Zahlungsmittel verringerten sich von EUR 4,6 Mio. zum Beginn des Geschäftsjahres auf EUR 1,9 Mio. zum Bilanzstichtag. Die Veränderung der Zahlungsmittel resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der nachstehenden Bewegungen: Eingang in Höhe von EUR 7,6 Mio. aus dem YKB-Portfolio,

Ausgang in Höhe von EUR 4,1 Mio. für die Rückführung eines Mezzanine Loans, Ausgänge in Höhe von EUR 1,6 Mio. für die Finanzierung von Projektgesellschaften sowie EUR 4,6 Mio. für operative Ausgaben.

Das Jahresergebnis liegt unter den Erwartungen des Managements; dieses Ergebnis basiert teilweise auf den Beteiligungsabwertungen gemäß Bewertungsgutachten bzw. auch auf Wertberichtigungen, die sich durch die Sanierungsverfahren von Co-Investoren ergeben haben.

## **6 Nachtragsbericht**

Am 9. Juni 2011 hat die MAGNAT ad hoc gemeldet, dass hinsichtlich der am 14. September 2010 ebenfalls ad hoc gemeldeten Steuerforderung in Höhe von EUR 27 Mio. eine Lösung erarbeitet wurde. Die Steuerforderung der türkischen Finanzbehörden konnte auf rund EUR 6 Mio. reduziert werden. Eine entsprechende Rückstellung wurde im Ergebnis des türkischen YKB-Portfolios, an dem die MAGNAT mit 33,3 % beteiligt ist, gebildet. Die Steuerzahlung erfolgte aus der Liquidität des Portfolios und führte demzufolge zu keiner Liquiditätsbelastung der MAGNAT.

Im April 2011 sind der MAGNAT EUR 4,0 Mio. liquide Mittel aus dem YKB-Portfolio zugeflossen.

## **7 Chancen- und Risikobericht**

### **7.1 Einleitung**

Die MAGNAT hat ihr Geschäft in zwei Geschäftsbereiche strukturiert, Investments und Asset Management. Im Geschäftsbereich Investments ist das eigene Immobilienportfolio der Gesellschaft zusammengefasst. Dabei handelt es sich um direkte oder indirekte Beteiligungen an lokalen Projektgesellschaften, die vor Ort das Development der Immobilienprojekte vornehmen. Soweit möglich, bevorzugt die Gesellschaft eine Investition in Mehrheitsbeteiligungen. Das Investmentportfolio der MAGNAT verteilt sich heute auf neun Länder. Mittelfristig ist ein Umbau des Investmentportfolios der MAGNAT und eine Konzentration auf die Länder der Schwarzmeerregion geplant.

Die Wertschöpfung des Geschäftsbereiches Investments liegt in dem Veräußerungsergebnis von Immobilieninvestments. Soweit vorhanden, sind dem Veräußerungswert eventuelle Netto-Vermietungsergebnisse hinzuzurechnen. Signifikante Cash-Rückflüsse entstehen für die MAGNAT in diesem Geschäftsbereich daher erst und einmalig mit der erfolgreichen Veräußerung eines Investments. Neben dem Lebenszyklusabschnitt, in dem sich die einzelnen Projekte befinden, hängt die Veräußerbarkeit der Investments auch in hohem Ausmaß von der Entwicklung der lokalen Immobilien- und Finanzmärkte ab. Dadurch sind Mittelrückflüsse (Cash Flow) in diesem Geschäftsbereich nur schwer prognostizierbar und von vielen, auch externen, Einflussfaktoren abhängig.

Mittelrückflüsse aus dem Verkauf von Investments aus dem bestehenden Immobilienportfolio sollen, unter Berücksichtigung der Liquiditätsreserve der MAGNAT, reinvestiert werden und das Wachstum der Gesellschaft in ihren Kernmärkten finanzieren. Neben diesem internen Wachstum werden regelmäßig auch externe Wachstumsoptionen überprüft.

Im Geschäftsbereich Asset Management erbringt die MAGNAT Dienstleistungen zum Management von Immobilien und Grundstücken und zwar sowohl für den eigenen Geschäftsbereich Investments (internes Asset Management) als auch für Dritte (externes Asset Management).

### **7.2 Grundsätze und Struktur des Risiko- und Chancenmanagements**

Vor dem Hintergrund der Geschäftstätigkeit der MAGNAT 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.

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 externen Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe der Geschäftsführung. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Projektbesprechungen und Einzelgespräche sind zentrale Elemente der Risikofeststellung. Der gesamte Risikomanagementprozess wurde in einem Risikomanagementhandbuch festgehalten. Das Risikomanagement wird im gesamten MAGNAT Konzern angewendet. Eine kritische Überprüfung und gegebenenfalls Überarbeitung erfolgt einmal pro Jahr.

Aufgrund der gegebenen, flachen Organisationsstruktur ist der Vorstand in alle wesentlichen Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Die flache Hierarchie ermöglicht ein Risikomanagementsystem mit vergleichsweise einfachen und wenig komplexen Strukturen.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Geschäftsentwicklung 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 Risikomanagementsystems von MAGNAT. Der Aufsichtsrat kontrolliert einzelne Objekte auch persönlich vor Ort.

### ***7.3 Beschreibung und Erläuterung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess***

Für den Jahresabschluss der MAGNAT Real Estate AG erfolgen die Buchführung und die Jahresabschlusserstellung durch spezialisierte externe Dienstleistungsunternehmen.

Die monatlich geforderten Auswertungen sowie der erstellte Jahresabschluss werden vollständig und zeitnah übermittelt und intern überwacht. Im Sinne eines Risikomanagements werden die Plausibilität, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Buchungen durch eigene Mitarbeiter überwacht und geprüft.

Wesentliches Instrumentarium hierfür ist die klare Aufgabentrennung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten internen und externen Bereichen.

Eine interne Revision ist im Bereich der Rechtsabteilung einer Tochtergesellschaft implementiert. Ob und welche Strukturen und Prozess einer Prüfung unterzogen werden, legt die Geschäftsführung fest.

## **7.4 Risiken**

### **7.4.1 Gesamtwirtschaftliche Risiken**

Die gesamtwirtschaftlichen Risiken haben sich in vielen westeuropäischen Ländern inzwischen abgeschwächt, in den besonders starken Ländern hat sich ein selbsttragender Aufschwung etabliert. Die für die MAGNAT bedeutende türkische Volkswirtschaft durchläuft derzeit sogar eine Boomphase.

Diese positive Entwicklung gilt jedoch insbesondere für die südlichen Länder des Euroraums nicht und auch andere Industrienationen wie Großbritannien und die Vereinigten Staaten haben weiterhin erhebliche volkswirtschaftliche Probleme, so dass unverändert substanziell Risiken bestehen, die die gesamtwirtschaftliche Erholung weltweit erneut in Gefahr bringen können.

Sollten sich diese Risiken realisieren, könnte dies die Länder der Schwarzmeerregion sowie die noch unterdurchschnittlich entwickelten südosteuropäischen Länder, in denen die MAGNAT Eigenkapital investiert hat, überdurchschnittlich deutlich treffen und Transaktionen auf den dortigen Immobilienmärkten erheblich erschweren. Deshalb sind die gesamtwirtschaftlichen Risiken nach wie vor als bedeutend einzuschätzen.

### **7.4.2 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 in den letzten Jahren stark eingebrochene Immobilienmarkt im Berichtsjahr kaum gebessert, da Kapital für potenzielle Investoren 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 besteht ein im Vergleich zu den westlichen Industrienationen deutlich höheres Länderrisiko. Dieses Länderrisiko hat unterschiedliche Ausprägungen, z.B. politische Entwicklungen, Instabilität der Rechtssysteme und der Gerichtsbarkeit allgemein sowie speziell im Liegenschafts- und Grundbuchrecht vorherrschende faktische Gegebenheiten und Geschäftspraktiken. Viele dieser Risiken können von der Gesellschaft weder ausgeschaltet noch vollständig kontrolliert werden.

Ein teilweiser Risikoausgleich wird durch Vermeidung überdurchschnittlich hoher Asset-Allokation in einzelne Projekte bzw. in einzelne Länder erreicht, ebenso durch Co-Investments mit gut etablierten lokalen Projektpartnern.

### **7.4.3 Finanzwirtschaftliche Risiken**

#### **7.4.3.1 Währungsrisiken**

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

Das verbleibende Wechselkursrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird nur teilweise abgesichert, da – falls geeignete Absicherungsinstrumente überhaupt angeboten werden – diese oft nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Preisen verfügbar sind. Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben, und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbandbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotenzial) in Erwägung gezogen.

Zusammenfassend ist das Management der Währungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Die Währungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

#### **7.4.3.2 Zinsrisiken**

Die MAGNAT setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital ein. Dies trifft insbesondere auf Projekte in Deutschland und Österreich zu. Ein Großteil der Investments der MAGNAT vor allem in osteuropäischen Ländern ist hingegen mit Eigenkapital finanziert. Die Aufnahme von Fremdmitteln spielt hier aufgrund des Fehlens von Finanzierungsmöglichkeiten eine untergeordnete Rolle.

Grundsätzlich bestehen damit Finanzierungen auf Projektebene, im Falle eines Bridge Loans wurde aber in der Vergangenheit auch auf Holdingebene ein Darlehen aufgenommen. Nach dem Bilanzstichtag kam es zu einer erheblichen Teilrückzahlung sowie zu einer Regelung über die gänzliche Rückführung des Bridge Loans. Hierbei handelt es sich um Festzinsvereinbarungen, eine Veränderung des Zinsniveaus hat damit keine Auswirkung auf die Gesellschaft.

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



### **7.4.3.3 Operative Risiken**

Im Rahmen der durch das Asset Management abzuwickelnden Projekte können klassische Projektrisiken entstehen. Es kann zu Budgetüberschreitungen, zeitlichen Verzögerungen, Verzögerungen aufgrund mangelhafter Leistung und/oder Insolvenzen von Dienstleistern kommen. Die Konsequenz könnte ein erhöhter Liquiditätsbedarf der Projektgesellschaften sein.

Wenn Kreditfinanzierungen auf Projektebene nicht bzw. nicht wie geplant realisiert werden können oder Veränderungen an den Development-Plänen notwendig werden, die zusätzlichen Finanzierungsbedarf nach sich ziehen, bestehen des Weiteren die Risiken, dass sich Projektzeitpläne verzögern, mehr Eigenkapital für ein Projekt erforderlich wird bzw. die Kosten der Fremdfinanzierung die ursprünglichen Planungen übersteigen.

Damit können auch Nachschusspflichten der Projektgesellschafter entstehen, denen möglicherweise nicht alle Co-Investoren nachkommen können. Im Falle der Insolvenz der österreichischen Projektpartner R-Quadrat Capital Alpha GmbH und R-Quadrat Capital Beta GmbH ist dies der Fall. Wir verweisen dazu auf unsere Ausführungen unter 7.3.7. Auf Basis der derzeitigen Planung und Situation wird die vorherrschende wirtschaftliche Lage der Co-Investoren aber aus heutiger Sicht keine Auswirkungen auf die Entwicklung einzelner Projekte haben.

### **7.4.3.4 Liquiditätsrisiken**

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

Ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf kann jenseits von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Einflussbereichs der MAGNAT liegen, vor allem durch die zuvor genannten Projektrisiken entstehen. Da Entscheidungen über Anpassungen der Development-Maßnahmen bzw. Anpassungen und/oder Optimierungen von solchen Maßnahmen immer gemäß den gesellschaftsrechtlichen Mehrheitsverhältnissen gefasst werden, können Risiken hieraus aus Sicht der MAGNAT jedoch begrenzt werden.

Ziel ist es, zusätzliche Liquidität über das derzeit bestehende Volumen hinaus für die Konzernfinanzierung sowie für Investitionen in neue, wertschaffende Development-Projekte aus den Mittelrückflüssen im Zuge möglicher Verwertung zu generieren. Nachdem diese Verwertungen während der Finanzmarktkrise schwierig oder nur zu wirtschaftlich nicht sinnvollen Abschlägen realisierbar waren, haben sich die Handlungsoptionen für den Konzern inzwischen teilweise wieder verbessert.

#### **7.4.4 IT-Risiken**

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme der MAGNAT können zu Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die Gesellschaft hat deshalb gegen diese üblichen IT-Risiken entsprechende Datensicherungsstrategien bzw. Sicherheitsvorkehrungen getroffen.

#### **7.4.5 Personal-Risiken**

Auswahl, Akquisition, Entwicklung und Verwertung von Immobilienprojekten erfordert Erfahrung, lokale Marktkenntnisse sowie umfangreiche Partnernetzwerke. Unternehmerisches Denken ist genauso notwendig wie Kreativität im Erkennen von Entwicklungschancen und Vorsicht im Abwägen von Risikopotenzialen. Die MAGNAT benötigt daher über die Vorstandsebene hinaus hochqualifizierte Mitarbeiter für ein erfolgreiches Development seiner Projekte.

Es ist eine dauerhafte Herausforderung, in einem intensiven Wettbewerb qualifizierte Mitarbeiter für den Konzern zu gewinnen und in weiterer Folge an das Unternehmen zu binden.

#### **7.4.6 Rechtsrisiken**

Die MAGNAT ist überwiegend in Ländern mit gegenüber Westeuropa weniger entwickelten und stabilen Rechtssystemen tätig. Dies betrifft die Gerichtsbarkeit allgemein sowie insbesondere die im Liegenschafts- und Grundbuchrecht vorherrschenden faktischen Gegebenheiten und Geschäftspraktiken. Hieraus ergeben sich Risiken nicht nur im Hinblick auf mögliche Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in der Zukunft, sondern auch im Hinblick auf die Anwendung und Durchsetzung bestehender Gesetze und Erlasse. Diese Risiken sind grundsätzlich nicht vermeidbar. Ihnen steht auf der anderen Seite ein überdurchschnittliches Chancenprofil der Development-Projekte in diesen Ländern gegenüber.

Mitarbeiter und Geschäftspartner der MAGNAT mit langjähriger Erfahrung mit den lokalen Verhältnissen tragen zudem dazu bei, die Auswirkungen dieser Risiken zu begrenzen. Die künftige regionale Fokussierung der MAGNAT wird zu einer weiteren Bündelung unserer Ressourcen und Kapazitäten auch in diesem Bereich führen.

Für ein am 14. September 2010 kommuniziertes steuerrechtliches Risiko in der Türkei konnte – wie nach Ende des Berichtsjahres mitgeteilt – inzwischen erfolgreich eine Lösung erarbeitet werden. Die ursprüngliche Forderung der Finanzbehörden an die türkische Projektgesellschaft von EUR 27 Mio. konnte auf rund EUR 6 Mio. reduziert werden.

#### **7.4.7 Risiken der MAGNAT im Zusammenhang mit der Insolvenz von Co-Investoren**

Über das Vermögen der R-QUADRAT Capital Alpha GmbH („RQCA“) wurde mittlerweile ein Sanierungsverfahren und über das Vermögen der R-QUADRAT Capital Beta GmbH („RQCB“) ein

Insolvenzverfahren, jeweils nach der österreichischen Insolvenzordnung, eröffnet. Hieraus bestehen für den MAGNAT Konzern unter anderem nachstehende Risiken:

#### **7.4.7.1 Risiken aus der Beteiligung an gemeinsamen Immobilienprojekten**

Die MAGNAT Real Estate AG und die Gesellschaften R-QUADRAT Capital Alpha GmbH sowie R-QUADRAT Capital Beta GmbH sind – auf unterschiedliche Weise – an gemeinsamen Immobilienprojekten beteiligt.

- Die operative Abwicklung von Maßnahmen, für welche die Projektgesellschaften die Zustimmung ihrer Gesellschafter benötigen, könnten erschwert bzw. verzögert werden.
- Die Sicherstellung der Liquidität von Projektgesellschaften könnte gefährdet werden, da finanzierende Institute durch die Insolvenzen verunsichert sind.

Diese Risiken werden hinsichtlich der RQCB aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Position der MAGNAT als überwiegendem Mehrheitsgesellschafter in den Projekten als untergeordnet eingeschätzt. Darüber hinaus ist die MAGNAT bemüht, Lösungen mit der RQCB herbeizuführen, um dann das operative Geschäft wieder vollumfänglich ohne Verzögerung fortsetzen zu können. Bei dem gemeinsamen Projekt mit der RQCA hat die MAGNAT keine Mehrheit. Entscheidungen über die strategische Ausrichtung könnten daher erschwert bzw. verhindert werden.

#### **7.4.7.2 Risiken aus Vertrags- bzw. sonstigen Forderungsverhältnissen**

- Es könnte ein teilweiser oder gänzlicher Ausfall von Forderungen des MAGNAT Konzerns gegenüber RQCA bzw. RQCB vorliegen. Die MAGNAT-Gruppe hat dies in der aktuellen Bilanz bereits berücksichtigt.
- Durch eine etwaige Geltendmachung von Forderungen der RQCA bzw. RQCB gegenüber gemeinsamen Projektgesellschaften zum aktuellen Zeitpunkt könnten auch die Projektgesellschaften gefährdet werden. Da die RQCA bzw. RQCB aber mittel- oder unmittelbar an den Projektgesellschaften beteiligt sind und die betroffenen Rechtsordnungen zumeist Bestimmungen zum Eigenkapitalersatzrecht kennen, wird das Risiko der Gefährdung der Projektgesellschaften in diesem Fall als gering eingeschätzt.
- Durch langwierige Verfahren im Zusammenhang mit der Durchsetzung bzw. Abwehr von Forderungen könnte das Management sowie Mitarbeiter in einem nicht unerheblichen Umfang zeitlich in Anspruch genommen werden. Die MAGNAT wirkt diesem Risiko insofern entgegen, als das operative Geschäft jedenfalls vor solche Rechtsstreitigkeiten gestellt wird.

#### **7.4.7.3 Risiko aus der Integration des Asset Managers**

Durch den (indirekten) Erwerb der MAGNAT Asset Management GmbH im Wege einer Sachkapitalerhöhung im Jahr 2009 hat der MAGNAT Konzern bestehende Asset Management-Verträge mit der RQCA bzw. RQCB übernommen. Aus diesen Asset Management-Verträgen sind nun etwaige Schadenersatzansprüche --insbesondere für die Vergangenheit-- nicht ausgeschlossen. Gegebenenfalls ist sogar mit Klagen zur Rückforderung von bereits bezahlten Management-Fees zu rechnen. Der MAGNAT liegen zum heutigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte vor, wonach die MAGNAT Asset Management GmbH ihre Dienstleistungen nicht ordnungsgemäß erbracht hätte. Sollten

dennoch Forderungen aus den Asset Management-Verträgen geltend gemacht werden, wird die MAGNAT neben deren Abwehr jedenfalls auch die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen aus dem (indirekten) Erwerb der MAGNAT Asset Management GmbH prüfen.

#### **7.4.7.4 Imagerisiko**

Es besteht ein Imagerisiko für die MAGNAT. In der mit den Insolvenzen verbundenen Berichterstattung wird auch auf die MAGNAT Bezug genommen, wodurch der Ruf der MAGNAT in Mitleidenschaft gezogen werden könnte. Die gesamte mediale Berichterstattung könnte sich daher negativ auf die operative Tätigkeit der MAGNAT Asset Management auswirken. Die MAGNAT versucht, diesem Risiko mit möglichst großer Transparenz gegenüber Dritten vorzubeugen.

### **7.5 Chancenbericht**

Die MAGNAT plant, sich mittelfristig auf die Wachstumsmärkte in der Schwarzmeerregion zu konzentrieren. Dort besteht ein hoher struktureller Entwicklungsbedarf, der überdurchschnittliche Renditeperspektiven für Developer wie die MAGNAT mit starker lokaler Kompetenz bietet. Dies gilt sowohl für Länder, die sich nach der Finanzmarktkrise noch nicht wieder richtig erholt haben, als auch für schon wieder stark wachsende Länder wie die Türkei.

Ferner wollen wir unsere Asset Management-Aktivitäten weiter ausbauen. Chancen können sich insbesondere bei der Betreuung zusätzlicher Drittmandate außerhalb des MAGNAT Konzerns und bei Bauherrenmodellen in Wien ergeben. Darüber hinaus könnte der mittelfristige Aufbau einer Wachstumsplattform für sogenannte Distressed/Workout-Projekte, also in Not geratene Projekte, in der Zielregion zusätzliche Chancen bieten.

### **7.6 Gesamtschätzung der Risikolage des Konzerns**

Der Vorstand der MAGNAT hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Analyse der Strategie und der diversen Risiken, insbesondere der Finanzierungsrisiken, sowie die zu treffenden Maßnahmen einer intensiven Betrachtung unterzogen. Die Wirtschaftskrise führte zu einer Verknappung der Kreditvergabe, der Zugang zu Kapital im Rahmen von Finanzierungsmaßnahmen, Refinanzierungen sowie Kapitalmaßnahmen wurde in den letzten Jahren deutlich erschwert. Eine Entspannung dieser Situation ist nicht in Sicht. 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 bereits erfolgte Verwertungen, fortgeschrittene Verwertungsgespräche bzw. Vorbereitungen zur Rückführung von Gesellschafterdarlehen.

Des Weiteren wurde in der Liquiditätsplanung auch die neu verhandelte teilweise Rückführung eines Bridge Loans berücksichtigt. Die aktuelle Liquiditätsplanung geht davon aus, dass die Zahlungsbereitschaft von MAGNAT innerhalb der nächsten 12 Monate jederzeit gewährleistet sein wird.

## 8 Vergütungsbericht

Die Gesellschaft wurde bis zur Umwandlung von der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in die MAGNAT Real Estate AG durch die ehemalige persönlich haftende Gesellschafterin MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main, vertreten. Sie hatte eine Vermögenseinlage von TEUR 50 erbracht, die nicht auf das Grundkapital geleistet wurde. Die Komplementärin wurde wiederum durch die Geschäftsführer Herr Jürgen Georg Faè und Herr Jan Oliver Rüster vertreten.

Für die Geschäftsführungstätigkeit erhielt die Komplementärin bis zu ihrem Ausscheiden gemäß Satzung einen Aufwandsersatz, welcher in Abhängigkeit vom bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft gemäß IFRS-Konzernabschluss für das jeweilige Geschäftsjahr begrenzt war. Der Aufwandsersatz betrug maximal 0,5 % des bilanziellen Eigenkapitals. Darüber hinaus erhielt die Komplementärin eine Haftungsvergütung in Höhe von 5 % ihres eigenen Stammkapitals, somit TEUR 5 p.a. Alle Beträge verstehen sich gegebenenfalls zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2010/2011 beträgt TEUR 262 (im Vorjahr TEUR 615).

Die MAGNAT Management GmbH hat wegen des Ausscheidens als Geschäftsführerin eine Abfindung in Höhe von TEUR 50 erhalten.

Vorstandsmitglieder waren im Berichtsjahr

Herr Jürgen Georg Faè ab 17.09.2010,

Herr Jan Oliver Rüster vom 17.09.2010 bis zum 25.10.2010 und

Herr Dr. Marc-Milo Lube ab 01.01.2011.

Für Mitglieder der Geschäftsleitung der MAGNAT Real Estate AG wurden im Berichtsjahr Bezüge in Höhe von TEUR 405 (im Vorjahr TEUR 571) erfasst.

### Aufsichtsrat

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

Name	Funktion	Beruf	
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	Steuerberater	seit 7. Juli 2006
Dr. Carsten Strohdeicher	Stellvertretender Vorsitzender	Selbständiger Unternehmensberater	seit 7. Juli 2006
Dr. Christoph Jeannée		Rechtsanwalt	seit 31. Juli 2006
Dr. Marc-Milo Lube		Investmentberater	bis 31.12.2010
Friedrich Lind		Kaufmann	seit 09.12.2009

Andreas Lange		Vorstand der Altira AG	seit 09.12.2009
Dr. Stefan Schütze LL.M.		Rechtsanwalt	seit 04.04.2011

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats in Höhe von TEUR 112,5 wurden gemäß Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010/2011 (im Vorjahr TEUR 88) beschlossen.

## Prognosebericht

Die MAGNAT wird an ihrer klaren „Develop & Sell“ bzw. „Buy and Sell“ Strategie in Bezug auf die von ihr gehaltenen Immobilien und Grundstücke festhalten. Das geschäftsmodellinhärente Risiko stark schwankender Mittelzuflüsse wird daher auch in den nächsten beiden Geschäftsjahren bestimmend für die Entwicklung der MAGNAT bleiben. Trotz möglicher Beiträge, die eine gewisse Erholung und Normalisierung der Immobilienmärkte in Osteuropa für die wirtschaftliche Erholung der MAGNAT bringen können, wird daher die Sicherung der Liquidität ein Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten bleiben und klar Vorrang vor Neuinvestitionen haben. Die Fortführung der am Cash Flow orientierten Konzernsteuerung trägt dem auch zukünftig Rechnung.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr und im laufenden Geschäftsjahr 2011/12 diverse Maßnahmen eingeleitet, um die Ertragslage der MAGNAT mittelfristig nachhaltig zu verbessern. Priorität genießt hierbei die systematische und konsequente Bereinigung des Investmentportfolios hin zu einer Fokussierung auf die Wachstumsmärkte in der Schwarzmeerregion als definierte Kernmärkte der MAGNAT: die Ukraine, die Türkei, Georgien und gegebenenfalls Rumänien. Die Stärkung der Liquidität wird aus der Veräußerung von Portfoliobestandteilen in den Ländern Bulgarien, Deutschland, Österreich, Polen und Russland angestrebt, aus denen sich die MAGNAT im Geschäftsbereich „Investments“ schrittweise zurückziehen will.

Innerhalb des Geschäftsbereichs Asset Management sollen jedoch ebenso systematisch die Aktivitäten rund um Bauherrenmodelle in Österreich ausgebaut sowie dessen Dienstleistungen für Dritte zur Verstetigung und Steigerung der Umsätze dieses Segments ausgeweitet werden. Ziel ist es, aus diesen Umsätzen mittelfristig die Hälfte der operativen Kosten des Konzerns finanzieren zu können und auch auf diese Weise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Liquidität zu leisten.

Im ersten Kalenderquartal 2011 ist die Weltwirtschaft nach Angabe in den Veröffentlichungen des IWF real um 4,3 % gewachsen. Im Verlauf des zweiten Quartals haben die Natur- und Reaktorkatastrophe in Japan – hier geht der IWF im laufenden Jahr von einer Rezession von -0,7 % aus – sowie eine spürbare Wachstumsdelle in den USA jedoch zu einer globalen Wachstumsabschwächung geführt. Diesen negativen Einflüssen steht ein anhaltend hohes Wachstumstempo in Europa, vornehmlich in den wichtigen Ländern Deutschland und Frankreich, gegenüber. Die aufstrebenden Schwellenländer weisen mit unterschiedlicher Ausprägung unverändert hohe Wachstumsraten auf, wenngleich sich das Tempo auch dort leicht reduzieren wird. Wachstumsdämpfend wirken überall die höheren Rohstoffpreise und eine nicht zuletzt deshalb spürbar anziehende Inflation. Insgesamt erwartet der IWF ein globales Wachstum von 4,3 % im laufenden Jahr und von 4,5 % im nächsten. Damit wird die hohe Wachstumsrate von 5,1 % des Jahres 2010 nicht wieder erreicht.

Anders im Euroraum: Mit 2,0 % sollen die Staaten der Währungsunion 2011 ein gegenüber 2010 (1,8 %) höheres Wachstum erzielen, bevor mit 1,7 % 2012 wieder ein geringerer Zuwachs erwartet wird. Deutschland behält sein hohes Wachstumstempo vom letzten Jahr 2011 nur wenig gebremst bei (3,2 % nach 3,5 %), soll 2012 allerdings nur noch um 2,0 % zulegen.

Auch für Österreich wird eine Verstärkung des Aufschwungs im laufenden Jahr erwartet. Gestützt auf starke Exporte und höhere Investitionen der Unternehmen soll die Wirtschaft 2011 um 3,2 % nach 2,2 % im Vorjahr wachsen. Auch danach soll sich der Aufschwung fortsetzen: 2012 mit 2,3 % und 2013 mit 2,4 %. Danach wächst Österreich stärker als der Euroraum.

In der Türkei wird sich nach Ansicht des Internationalen Währungsfonds (IWF) der starke Wirtschaftsaufschwung 2011 fortsetzen, wenn auch nicht mehr mit der Dynamik des Vorjahres. Der robuste private Konsum, die trotz erhöhter Mindestreservesätze unvermindert expansive Zinspolitik der Zentralbank und die hierdurch geförderte kräftige Kreditausweitung tragen weiterhin zu einem Wirtschaftswachstum oberhalb des Potenzialwachstums bei. Nach den sehr kräftigen 8,2 % im Vorjahr wird sich der Aufschwung mit Raten von 4,6 % und 4,5 % in den Jahren 2011 und 2012 fortsetzen. Unter den Risiken für die weitere Wirtschaftsentwicklung ragt das hohe und weiter wachsende Leistungsbilanzdefizit hervor: Der IWF erwartet für 2011 8 % des BIP, für 2012 sogar 8,2 %. 2010 lag das Leistungsbilanzdefizit noch bei 6,5 % und 2009 bei 2,3 %. Diese Entwicklung hat im bisherigen Jahresverlauf wesentlich zur Abwertung der türkischen Lira gegenüber dem Euro beigetragen.

Die Ukraine wird ihren Wirtschaftsaufschwung nicht nur fortsetzen, sondern sogar noch beschleunigen. Nach 4,2 % im Jahr 2010 wird das Land, so der IWF, 2011 um 4,5 % und 2012 um 4,9 % wachsen. Im 1. Quartal 2011 hat das BIP im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar um 5,2 % zugelegt (saisonbereinigt: 2,9 %). Hier helfen die im Vergleich niedrige Arbeitslosigkeit, die verbesserten Außenhandelschancen, die zu einer Verringerung des Handelsdefizits beitragen, und die weiterhin stützende Zentralbankpolitik. Entsprechend werden der Konsum und die Investitionen Motoren des Wachstums sein. Zudem weisen die Kapitalimporte nach dem scharfen Rückgang im Zuge der Weltfinanzkrise seit 2010 wieder nach oben. Der hohe Anteil der stark steigenden Preisinflation für Nahrungsmittel an der Gesamtinflation (60 % im Vergleich zu 20 % in Europa) stellt einen der Risikofaktoren für die Ukraine dar.

Für Georgien prognostiziert der IWF die Fortsetzung des selbsttragenden Aufschwungs in 2011, der sogar ausgeprägte fiskalische Sparmaßnahmen zulässt. Allerdings verharren die ausländischen Direktinvestitionen noch deutlich unter ihrem Vorkrisenniveau und die Leistungsbilanz in hohem Defizit.

Rumänien steht, so der IWF, vor einem sich beschleunigenden Aufschwung. Nach einer noch verhaltenen Entwicklung in 2011 mit einem Realwachstum von 1,5 % soll das Land im Jahr 2012 um 3,75 bis 4 % wachsen. Wachstumstreiber sind die stark zulegenden Exporte, dämpfend wirkt vor allem der Rohstoffpreisanstieg, der die Binnennachfrage tangiert und erhöhte Inflationsgefahren birgt.

Das Geschäftsjahr 2011/2012 steht für MAGNAT ganz im Zeichen eines ehrgeizigen Verwertungsprogramms zur Liquiditätssicherung und Umsetzung der strategischen Neuausrichtung auf die Kernmärkte in der Schwarzmeerregion. Mit diesem Programm konzentriert sich die MAGNAT allerdings nicht nur auf Projekte in den nicht mehr als strategisch eingestuften Märkten wie zum Beispiel bei Bestandsimmobilien in Deutschland. Auch in den Zielregionen, insbesondere in der



Ukraine, wurden Projekte identifiziert, die im Zuge der sich abzeichnenden leichten Verbesserung der dortigen Marktsituation wirtschaftlich vertretbar in eine Verwertungsphase geführt werden können. Es liegt in der Natur der Sache, dass weder die Zeitschiene solcher Verwertungen noch deren Quantifizierung im Voraus seriös prognostizierbar sind.

Auf der Aufwandsseite zeichnen sich hingegen insbesondere bei den Rechtsberatungskosten konkrete Steigerungen im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung bei den in Konkurs geratenen österreichischen Bondgesellschaften ab. Zukünftige Einnahmeausfälle in diesem Zusammenhang spielen hingegen keine wesentliche Rolle mehr.

Es wird angestrebt, das Niveau des operativen Ergebnisses zu halten; Ergebnisverbesserungen sollten durch die angestrebten Verwertungen erzielt werden.

Die Situation der Immobilienmärkte, auf denen die MAGNAT tätig ist, wird auch im laufenden Geschäftsjahr im Wesentlichen angespannt bleiben. Die in die Finanzplanung aufgenommenen Immobilienverwertungen bzw. Rückflüsse aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen durch Tochtergesellschaften basieren daher auf sehr konservativen Grundannahmen, Preissteigerungen wurden nicht eingeplant. Vor diesem Hintergrund bleibt die Liquiditätssicherung zentraler Bestandteil der Finanzplanung.

Gleichzeitig ist die Finanzlage der MAGNAT unverändert gekennzeichnet durch eine sehr solide Eigenkapitalausstattung, die selbst substanzielle Wertanpassungen im Immobilienportfolio verkraften könnte. Mit dem Abschluss des Berichtsjahres wurden hier allerdings mit konservativen Einschätzungen wesentliche Vorkehrungen für die Zukunft schon getroffen. Der Vorstand der MAGNAT geht daher in seiner Planung für 2011/2012 nicht von zusätzlichem größerem Wertanpassungsbedarf aus.

Der Vorstand ist zuversichtlich, die Ertragsentwicklung der MAGNAT in den nächsten Jahren wieder auf einen Weg hin zu positiven Ergebnissen und Wertsteigerungen und damit auch zu einer wieder stärkeren Orientierung der Unternehmensbewertung am Net Asset Value zu bringen.

Die MAGNAT gehört heute zu den wenigen im Markt verbliebenen Projektentwicklern in ihren Zielmärkten. Dies stellt eine in den Zielmärkten wertvolle Positionierung dar, die wir in der sich langsam abzeichnenden Wiederentdeckung der gesamten Schwarzmeerregion als attraktives Investmentziel für internationales Kapital konsequent nutzen werden. Viele Länder der Region werden von den internationalen Rating-Agenturen heute deutlich besser eingeschätzt als manches Land im Westen Europas. Darauf deutet nicht zuletzt die jüngste Anhebung des Ratings der Bonität von Rumänien durch die Agentur Fitch von "BB+" auf "BBB-" Anfang Juli 2011 hin. Auch der Internationale Währungsfonds sieht die Region trotz der durchaus anhaltenden politischen Unsicherheiten auf gutem Wege.

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 als der erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

MAGNAT Real Estate AG,

Frankfurt am Main, den 25. Juli 2011

vertreten durch den Vorstand

-----  
Dr. Marc-Milo Lube

-----  
Jürgen Georg Faè

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der MAGNAT Real Estate AG (bis 16. September 2010: MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA), Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. April 2010 bis 31. März 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der MAGNAT Real Estate AG. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 26. Juli 2011

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Möller  
Wirtschaftsprüfer

Klein  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrats

---

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010/2011 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der MAGNAT Real Estate AG sowie die ihm gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat pflegte eine kontinuierliche Zusammenarbeit und einen intensiven Dialog mit dem Vorstand. Neben den genannten Themen umfasste dies auch alle weiteren wesentlichen Fragen zur Gesellschaft und zum Konzern. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig beraten. Er hat die Führung der Geschäfte unter dem Maßstab der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand unmittelbar in Entscheidungen eingebunden, die von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesellschaft oder den Konzern waren. Insbesondere erfolgte die strategische Neuausrichtung des Konzerns in enger Abstimmung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat anhand detaillierter schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte zeitnah und umfassend. Hierbei wurden alle wesentlichen Fragen zur Entwicklung der für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Märkte, zur kurz- und langfristigen Unternehmensplanung sowie zum aktuellen Gang der Geschäfte eingehend erörtert. Die Lage der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Liquiditäts- und Risikolage sowie des konzernweiten Risikomanagement-Systems sowie die laufenden Entwicklungsprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenso Bestandteil dieser Erörterungen. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft. Dabei wurden die Gegenstände und der Umfang der Berichterstattung des Vorstands den vom Aufsichtsrat gestellten Anforderungen jederzeit und in vollem Umfang gerecht.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den zuvor verabschiedeten Plänen und Zielen sowie geeignete Maßnahmen, diesen Abweichungen zu begegnen, wurden vom Vorstand im Einzelnen erläutert und vom Aufsichtsrat geprüft. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat, soweit dies nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war, nach gründlicher Prüfung und Beratung seine Zustimmung gegeben.

Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung von Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft bzw. des Konzerns von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch den Vorstand auch zwischen seinen Sitzungen unverzüglich, mündlich und durch schriftliche Berichte umfassend in Kenntnis gesetzt. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand rechtzeitig zur Beschlussfassung vor.

Von besonderer Bedeutung war im Berichtsjahr die Umwandlung der Rechtsform der Gesellschaft von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien in eine Aktiengesellschaft. Die Umwandlung der Rechtsform war schon nahezu einstimmig von der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009

beschlossen worden. Mit der Eintragung in das Handelsregister am 17. September 2010 wurde sie wirksam und seither firmiert die Gesellschaft unter dem Namen „MAGNAT Real Estate AG“. Mit der Änderung der Rechtsform der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft wurden die Aktionärsrechte deutlich gestärkt.

Darüber hinaus war die am 25. Oktober 2010 mit sofortiger Wirkung erfolgte Abberufung des bisherigen Vorstandsvorsitzenden Jan Oliver Rüster aus wichtigem Grund von besonderer Bedeutung. Bis zum 31. Dezember 2010 führte Herr Jürgen Faè als alleiniger Vorstand die Geschäfte der MAGNAT Real Estate AG weiter. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Faè für seinen außergewöhnlichen Einsatz während dieser Zeit, zumal die Vorbereitung und Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung am 2. November 2010 in diese Phase fiel. Herr Faè verantwortet als Finanzvorstand weiterhin die kaufmännischen Bereiche.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 wurde Dr. Marc-Milo Lube vom Aufsichtsrat zum neuen Mitglied des Vorstands und zum Vorstandssprecher berufen. Er verfügt über mehr als 15 Jahre unternehmerische Erfahrung in der Immobilienbranche und verantwortet insbesondere die Bereiche Asset Management, Marketing und Vertrieb. Herr Dr. Lube war bis dahin Mitglied des Aufsichtsrats der MAGNAT Real Estate AG. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Lube für seinen unermüdlichen Einsatz als Aufsichtsratsmitglied und wünscht ihm in seiner neuen Funktion Glück und Erfolg bei der Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Darüber hinaus sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010/2011 keine weiteren Vorkommnisse eingetreten, die als außergewöhnlich bzw. problematisch zu klassifizieren wären.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand persönlich in regelmäßigem und intensivem Kontakt mit dem Vorstand und hat sich über den aktuellen Geschäftsgang und die wesentlichen Geschäftsvorfälle ständig informiert. Auch außerhalb von Sitzungen hat er die übrigen Aufsichtsratsmitglieder informiert und Entwicklungen mit ihnen erörtert.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

#### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2010/2011

- Prof. Dr. Werner Schaffer, Urbar (Vorsitzender)
- Dr. Carsten Strohdacher, Frankfurt am Main (Stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Christoph Jeannée, Wien, Österreich
- Friedrich Lind, Wien, Österreich
- Andreas Lange, Frankfurt am Main
- Bis 31. Dezember 2010: Dr. Marc-Milo Lube, Wien, Österreich

## ARBEIT DES PLENUMS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010/2011 seine Tätigkeit intensiviert und insgesamt fünfmal getagt: am 28. Juli, 9. September, 3. November, 10. Dezember 2010 und am 3. März 2011. Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren mit vier Ausnahmen bei allen Sitzungen vollzählig anwesend.

Der Aufsichtsrat befasste sich in all seinen Sitzungen eingehend mit der aktuellen Lage auf den relevanten Märkten sowie den laufenden Entwicklungsprojekten und Investments. Er erörterte in vier Sitzungen den jeweiligen Bericht des Vorstands zur wirtschaftlichen und operativen Lage inklusive des Stands der Integration des im Vorjahr akquirierten Asset Managers. Außerdem befasste er sich in einer ganztägigen Strategieklausur (Dezember 2010) mit der neuen Strategieausrichtung des Konzerns. Nach einer umfassenden Analyse hat der Vorstand eine neue Strategieausrichtung für die Gesellschaft entwickelt und diese dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Im Kern sieht die neue Strategie vor, sich auf eine kleine Zahl von aussichtsreichen Kernmärkten in der Region rund um das Schwarze Meer zu konzentrieren, die überdurchschnittliches Potenzial aufweisen und auf denen sich das Unternehmen bereits eine gefestigte Position erarbeitet hat. Der Aufsichtsrat hat die neue Strategie in seiner Strategieklausur eingehend geprüft, mit dem Vorstand erörtert und verabschiedet. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrats Fragen zur Hauptversammlung, zum Risikomanagement und zu Finanzierung und Liquidität behandelt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Juli 2011 die Entsprechenserklärung der MAGNAT Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz zu den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 18. Juni 2009 sowie die Abweichungen von diesen Empfehlungen erörtert und auf der Website ([www.magnat.ag](http://www.magnat.ag)) veröffentlicht. Weitere Ausführungen zur Corporate Governance enthält der im Geschäftsbericht 2010/2011 der MAGNAT Real Estate AG abgedruckte Corporate Governance-Bericht inklusive der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Handelsgesetzbuch.

## JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.03.2011

In seiner Sitzung am 28. Juli 2011 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2010/2011 einschließlich des Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt. Der Jahresabschluss der MAGNAT Real Estate AG und der Lagebericht wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht wurden nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach §315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Lagebericht und der Konzernlagebericht und die vom Abschlussprüfer erstellten Prüfungsberichte wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats im Vorfeld der Sitzung ausgehändigt. Der Abschlussprüfer war in der Sitzung am 28. Juli 2011 anwesend und hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Als Abschlussprüfer wurde von der Hauptversammlung die KPMG Deutsche Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, Niederlassung Frankfurt am Main, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss und

Lagebericht der MAGNAT Real Estate AG und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und den Konzernabschluss und die Lageberichte für die Gesellschaft und den Konzern einer eigenen Prüfung unterzogen und dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer in seiner Sitzung am 28. Juli 2011 zugestimmt. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Aufsichtsrats waren keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat billigt den Konzern- sowie den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist.

#### AUSSCHÜSSE DES AUFSICHRATS

Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse. Er setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen; würde aus diesem Gremium ein noch kleinerer Ausschuss gebildet, so bestünde aus der Sicht des Aufsichtsrats die Gefahr, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde; daher erscheint die Befassung im Aufsichtsratsplenium vorzugswürdig.

#### DANK DES AUFSICHRATS

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns sowie bei den beiden Vorstandsmitgliedern Herrn Dr. Lube und Herrn Faè für ihr Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2010/2011.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 28. Juli 2011 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 28. Juli 2011

Prof. Dr. Werner Schaffer

(Vorsitzender)



## **Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate AG (folgend auch die „Gesellschaft“) geben aufgrund der formwechselnden Umwandlung der Gesellschaft von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (folgend auch „KGaA“) in eine Aktiengesellschaft, welche am 17. September 2010 ins Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main eingetragen wurde, eine neue Entsprechungserklärung gemäß § 161 AktG ab. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird am Ende der nachfolgenden Erklärung in einem gesonderten Abschnitt auf die rechtsformspezifischen Besonderheiten im Zusammenhang mit der ursprünglichen Rechtsform der Gesellschaft als Kommanditgesellschaft auf Aktien eingegangen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Sie erklären hiermit, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ im bisherigen Geschäftsjahr 2010/11 vom 1. April 2010 bis 16. September 2010 in der Fassung des Kodex vom 18. Juni 2009 und seit dem 17. September 2010 in der Fassung des Kodex vom 26. Mai 2010 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

- Ziffer 2.3.1 und 2.3.3: Die Satzung der Gesellschaft sieht in ihrer gegenwärtig gültigen Fassung die Möglichkeit einer Briefwahl der Aktionäre oder aber eine entsprechende Ermächtigung des Vorstandes nicht vor. Es ist derzeit auch nicht beabsichtigt, eine solche Briefwahl einzuführen. Die Einführung der Möglichkeit einer Briefwahl ist mit rechtlichen Risiken verbunden und würde zu einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand führen. Zudem bietet eine Briefwahl im Vergleich zu einer Stimmrechtsvertretung durch weisungsgebundene Stimmrechtsvertreter, wie von der Gesellschaft praktiziert, keinen Mehrwert.
- Ziffer 3.8: Ein Selbstbehalt bei der D&O Versicherung ist für den Vorstand seit dem 1. April 2010 vereinbart, für den Aufsichtsrat nicht vorgesehen. Nach Ansicht der Gesellschaft würde die Vereinbarung eines solchen Selbstbehaltes bei den Aufsichtsratsmitgliedern die Attraktivität einer Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Gesellschaft deutlich schmälern und sich somit nachteilig auf die Chancen auswirken, geeignete Kandidaten für eine Tätigkeit als Aufsichtsrat bei der Gesellschaft zu gewinnen.
- Ziffer 4.2.1: Der Vorstand hat sich keine Geschäftsordnung gegeben, da dieser aus zwei Personen besteht, so dass nach Ansicht der Gesellschaft eine Geschäftsordnung nicht erforderlich erscheint. Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, sind in der Satzung der Gesellschaft geregelt.

- Ziffer 4.2.3: Das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder entspricht sinngemäß den Vorgaben, wobei die variablen Bestandteile als kurzfristige Anreizkomponente gewährt werden und der Abfindungs-Cap im ersten Jahr der Tätigkeit zwei Jahresvergütungen übersteigt.
- Ziffer 5.1.2: Für die Vorstandsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Bestellung eines Vorstandsmitglieds herangezogen werden könnte.
- Ziffer 5.3: Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse. Er setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen; würde aus diesem Gremium ein noch kleinerer Ausschuss gebildet, so bestünde die Gefahr, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde; daher erscheint die Befassung im Aufsichtsratsplenium vorzugswürdig.
- Ziffer 5.4.1: Für die Aufsichtsratsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden könnte.
- Ziffer 5.4.3: Im Geschäftsjahr 2010/2011 hat ein Mitglied des Aufsichtsrates sein Amt niedergelegt. An seiner Stelle wurde ein Aufsichtsratsmitglied gerichtlich bestellt. Der entsprechende Antrag sah keine Befristung bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung vor, um eine schnelle und vor allem stabile Ergänzung des Aufsichtsrates herbeizuführen. Unabhängig davon soll aber der nächsten ordentlichen Hauptversammlung ein geeigneter Kandidat zur Wahl zum Aufsichtsrat anstelle des gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieds vorgeschlagen werden.
- Ziffer 5.4.6: Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten keine erfolgsorientierte Vergütung, damit ihre Unabhängigkeit weiter gestärkt wird.
- 7.1.2: Die Gesellschaft orientiert sich bis auf Weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen, wird sich aber durch eine laufende Verbesserung des Prozesses und des Reportings bemühen, sich in Zukunft an den kürzeren Fristen des Corporate Governance Kodex zu orientieren.

Die Gesellschaft ist in ihrer jetzigen Rechtsform im Geschäftsjahr 2010/2011 durch eine formwechselnde Umwandlung von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung als persönlich haftender Gesellschafterin, in eine Aktiengesellschaft entstanden. Vor diesem Hintergrund konnten den Empfehlungen in den Abschnitten 1 bis 7 des Kodex bis zum Zeitpunkt der formwechselnden Umwandlung in eine Aktiengesellschaft nicht wortgemäß, sondern nur sinngemäß entsprochen werden. Neben den bereits oben dargestellten Ausnahmen werden daher nachfolgend weitere aufgrund der Besonderheit der Rechtsform der KGaA und deren Ausgestaltung in der Satzung beruhende Ausnahmen dargestellt:

- Ziffer 4.2.3: Die Vergütungsregelung der Geschäftsführung sah ausschließlich einen fixen Bestandteil vor; die Vergütung der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft war in der Satzung der Gesellschaft geregelt.
- Ziffer 4.3.1: Die Komplementärin, ihre Geschäftsführer und Gesellschafter waren nach der Satzung vom Wettbewerbsverbot in § 284 AktG befreit.

- Ziffer 4.3.5: Die Aufnahme von Nebentätigkeiten durch die geschäftsführende Komplementärgesellschaft bedurfte nicht der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die unmittelbare Wiedergabe auf der Homepage [www.magnat.ag](http://www.magnat.ag) zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, im Juni 2011

MAGNAT Real Estate AG

Für den Aufsichtsrat  
Prof. Dr. Werner Schaffer

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