

Konzernbilanz zum 31. März 2009

	in EURO	Tz.	31.03.2009	31.03.2008
VERMÖGENSWERTE				
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte		E.1.1	380.566	102.840
Sachanlagen		E.1.2	38.740	7.256
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		E.1.3	51.747.568	48.802.591
Sonstige finanzielle Vermögenswerte			112.500	0
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen		E.1.4	13.772.885	4.583.300
Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte		E.1.5	0	1.731.404
Latente Steueransprüche		E.4.1	188.837	30.375
Derivative Finanzinstrumente		E.1.6	0	1.260.653
Summe langfristige Vermögenswerte			66.241.096	56.518.419
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorratsimmobilien		E.2.1	60.114.554	68.448.501
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		E.2.2	11.108.910	4.530.786
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		E.2.3	4.831.589	6.710.343
Derivative Finanzinstrumente		E.2.4	464.971	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		E.2.5	7.624.863	4.827.185
Summe kurzfristige Vermögenswerte			84.144.887	84.516.815
Summe Vermögenswerte			150.385.983	141.035.234
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
Eigenkapital				
Gesellschaftskapital			52.950.000	52.950.000
Rücklagen			27.160.289	36.797.183
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital			80.110.289	89.747.183
Minderheitsanteile			14.526.108	14.461.556
Summe Eigenkapital		E.3	94.636.397	104.208.739
Schulden				
Langfristige Schulden				
Latente Steuerschulden		E.4.1	219.685	52.344
Derivative Finanzinstrumente			0	93.367
Langfristige Finanzschulden		E.4.2	45.782.932	13.759.629
Summe langfristige Schulden			46.002.617	13.905.340
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen		E.5.1	2.076.226	613.489
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		E.5.2	3.146.328	3.782.516
Kurzfristige Finanzschulden		E.5.3	3.930.696	18.525.150
Derivative Finanzinstrumente		E.5.4	593.718	0
Summe kurzfristige Schulden			9.746.968	22.921.155
Summe Schulden			55.749.585	36.826.495
Summe Schulden und Eigenkapital			150.385.983	141.035.234

Konzern-Gewinn- und -verlustrechnung zum 31. März 2009

in EURO	Tz.	01.04.2008 - 31.03.2009	01.04.2007 - 31.3.2008
Einnahmen aus der Vermietung	D.1	6.575.355	4.457.068
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	D.2	-5.028.625	-2.416.161
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien		1.546.730	2.040.907
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		8.570.009	23.955
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften		-3.830.186	-6.300
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	D.3	4.739.823	17.655
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen		8.197.345	10.975.724
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen		-5.459.357	-376.061
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	D.4	2.737.988	10.599.663
Sonstige betriebliche Erträge	D.5	438.395	76.192
Allgemeine Verwaltungskosten	D.6	-3.709.720	-4.422.988
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.7	-3.033.192	-1.187.470
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		2.720.024	7.123.959
Finanzerträge	D.8	2.309.768	2.280.687
Finanzaufwendungen	D.8	-11.481.976	-1.316.528
Finanzergebnis		-9.172.208	964.159
Ergebnis vor Steuern		-6.452.184	8.088.118
Ertragsteuern	D.9	-48.572	-98.766
Ergebnis nach Steuern		-6.500.756	7.989.352
Davon entfallen auf: Minderheitsgesellschafter	D.11	-300.870	-665.127
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-6.199.886	8.654.479
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D.12	-0,12	0,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D.12	-0,12	0,17

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	Gesellschaftskapital			Rücklagen			Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minderheitsanteile	Summe Eigenkapital
	in TEUR	Komplementär Kapital	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	sonstige Rücklagen			
01.04.2008	G	50	52.900	33.546	8.990	-5.738	89.747	14.462	104.209
Kapitalerhöhungen	G	0	0	0	0	0	0	653	653
Eigenkapitalbeschaffungskosten	G	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	G	0	0	-1	0	0	0	0	-1
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	-3.677	-3.677	0	-3.677
Währungsdifferenz	G	0	0	0	0	240	240	-288	-48
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	G	0	0	0	0	-3.437	-3.437	-288	-3.725
Periodenergebnis	G	0	0	0	-6.200	0	-6.200	-301	-6.501
Gesamtes Periodenergebnis	G	0	0	0	-6.200	-3.437	-9.637	-589	-10.226
31.03.2009	G	50	52.900	33.545	2.790	-9.175	80.110	14.526	94.636
01.04.2007		50	32.200	10.894	336	0	43.480	1.970	45.450
Kapitalerhöhungen	G	0	20.700	24.840	0		45.540	13.963	59.503
Eigenkapitalbeschaffungskosten	G	0	0	-2.188	0		-2.188	0	-2.188
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen	G	0	0	0	0	-3.691	-3.691	0	-3.691
Währungsdifferenz	G	0	0	0	0	-2.048	-2.048	-806	-2.854
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	0	0	-5.738	-5.739	-806	-6.545
Periodenergebnis	G	0	0	0	8.654	0	8.654	-665	7.989
Gesamtes Periodenergebnis		0	0	0	8.654	-5.738	2.915	-1.471	1.444
31.03.2008		50	52.900	33.546	8.990	-5.738	89.747	14.462	104.209

Konzernkapitalflussrechnung zum 31. März 2009

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

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

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

Gliederung

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

A. Allgemeine Angaben

1. Informationen zum Unternehmen

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

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

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

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

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

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

2. Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS)

Entsprechend Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards erstellt MAGNAT den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der für die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA als Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der MAGNAT-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei werden alle für den am 31. März 2009 beendeten Berichtszeitraum verpflichtend anzuwendenden IFRS - einschließlich der noch gültigen International Accounting Standards (IAS) - sowie die Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) – einschließlich der noch gültigen Auslegungen des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC) – wie sie in der EU anzuwenden sind, berücksichtigt. Die ergänzenden, nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften wurden berücksichtigt.

3. Verpflichtend anzuwendende neue Rechnungslegungsstandards

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

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

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

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

4. Künftige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Im September 2007 veröffentlichte der IASB eine überarbeitete Fassung des IAS 1. Die Neufassung des Standards beinhaltet wesentliche Änderungen in Darstellung und Ausweis von Finanzinformationen im Abschluss. Die Neuerungen beinhalten insbesondere die Einführung einer Gesamtrechnung, die sowohl das in einer Periode erwirtschaftete Ergebnis als auch die noch nicht realisierten Gewinne und Verluste, die bislang innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen wurden, umfasst und die Gewinn- und Verlustrechnung in ihrer bisherigen Form ersetzt. Darüber hinaus muss nunmehr neben der Bilanz zum Bilanzstichtag und der Bilanz zum vorangegangenen Stichtag zusätzlich eine Bilanz zu Beginn der Vergleichperiode aufgestellt werden, sofern das Unternehmen rückwirkend Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anwendet, einen Fehler korrigiert oder einen Abschlussposten umgliedert.

Der neue Standard wird Einfluss auf die Art und Weise der Veröffentlichung von Finanzinformationen des Konzerns haben, jedoch nicht auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss. Der überarbeitete Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Der überarbeitete Standard wurde am 17. Dezember 2008 von der EU verabschiedet und am 18. Dezember 2008 veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde der geänderte Standard noch nicht freiwillig angewandt.

IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“

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

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

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

Die Änderung des IAS 32 und des IAS 1 wurde im Februar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderung betrifft die Klassifizierung von kündbaren Gesellschaftereinlagen als Eigen- oder als Fremdkapital. Nach bisheriger Regelung waren Unternehmen teilweise gezwungen, das gesellschaftsrechtliche Kapital aufgrund gesetzlich verankerter Kündigungsrechte der Gesellschafter als finanzielle Verbindlichkeiten auszuweisen. Künftig sollen diese Gesellschaftereinlagen in der Regel als Eigenkapital klassifiziert werden, sofern eine Abfindung zum beizulegenden Zeitwert vereinbart wird und die geleisteten Einlagen den nachrangigsten Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens darstellen.

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

IAS 39 „Finanzinstrumente: Eligible Hedged Items“

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

IAS 39 und IFRS 7 „Umklassifizierung von Finanzinstrumenten“

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

IFRIC 9 und IAS 39 „Eingebettete Derivate“

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

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

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

IFRS 2 „Aktienbasierte Vergütung“

Im Januar 2008 veröffentlichte der IASB Ergänzungen zu IFRS 2, „Aktienbasierte Vergütung“, die zum 1. Januar 2009 in Kraft treten. Die Änderungen stellen klar, dass unter den Ausübungsbedingungen Leistungskonditionen zu verstehen sind. Des Weiteren wird verdeutlicht, dass die Beendigung eines Vertrages bezüglich Aktienbasierter Vergütung, durch einen Mitarbeiter oder eine andere Partei gleich zu behandeln sind. Der überarbeitete Standard wurde am 16. Dezember 2008 von der EU verabschiedet und am 17. Dezember 2008 veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde der geänderte Standard noch nicht freiwillig angewandt. Da derzeit keine aktienbasierten Vergütungen gewährt werden, erwartet die Gesellschaft keine Auswirkungen aus den Änderungen dieses Standards.

IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“

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

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

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

Mit diesen Änderungen erfolgt die Einführung der „Methode des vollständigen Geschäftswerts“ (sog. full goodwill method) als Alternative zur Neubewertungsmethode. Damit kann der Konzern ggf. nicht nur den eigenen Anteil sondern 100% des Geschäfts- oder Firmenwertes des erworbenen Unternehmens bilanzieren. Bei einem sukzessivem Anteilserwerb ist künftig zum Zeitpunkt der Kontrollübernahme eine Neubewertung durchzuführen. Der Erwerb von zusätzlichen Anteilen an einem bereits bestehenden Tochterunternehmen wird künftig als Eigenkapitaltransaktion unter Eigentümern behandelt. Gleiches gilt für die Veräußerung von Anteilen an einem Tochterunternehmen unter Beibehaltung der Kontrolle. Kommt es zum Kontrollverlust, ist der verbleibende Anteil zum beizulegenden Zeitwert neu zu bewerten. Auch Anschaffungsnebenkosten oder Änderungen bei bedingten Entgelten künftig direkt aufwandswirksam zu erfassen mit Ausnahme von Schuld- oder Eigenkapitalinstrumenten, nach IAS 39 bewertet werden. Folgeänderungen ergaben sich zu IAS 7 *Kapitalflussrechnung*, IAS 12 *Ertragsteuern*, IAS 21 *Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse*, IAS 28 *Anteile an assoziierten Unternehmen* und IAS 31 *Anteile an Joint Ventures*. Die Änderungen gemäß IFRS 3R und IAS 27R werden sich auf künftige Erwerbe, Verluste von Beherrschung und Transaktionen mit Minderheitsanteilen auswirken. Die Standards wurden im Juni 2009 von der EU verabschiedet und veröffentlicht.

IFRS 7 „Finanzinstrumente: Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten“

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

IFRS 8 „Geschäftssegmente“

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

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

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

Improvements to IFRS 2009

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

5. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Ermessensentscheidungen

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

Wertminderungstest für Goodwill

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

Schätzungen und Annahmen

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Vorratsimmobilien

Schätzungen des Nettoveräußerungswertes der Vorratsimmobilien basieren auf den verlässlichsten substanziellen Hinweisen, die zum Zeitpunkt der Schätzungen im Hinblick auf den für die Vorräte voraussichtlich erzielbaren Betrag verfügbar sind. Diese Schätzungen berücksichtigen Preis- oder Kostenänderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Vorgängen nach der Berichtsperiode stehen insoweit, als diese Vorgänge Verhältnisse aufhellen, die bereits am Ende der Berichtsperiode bestanden haben. Schätzungen des Nettoveräußerungswertes berücksichtigen weiterhin den Zweck, zu dem die Vorratsimmobilien gehalten werden.

Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge

Latente Steueransprüche werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Die Ermittlung der Höhe der latenten Steueransprüche beruht im Wesentlichen auf der Einschätzung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuergestaltungsmöglichkeiten. Für weitere Erläuterungen wird auf Anhangangabe D.8 verwiesen.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

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

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

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

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

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

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

Aufgrund der Erhöhung des Grundkapitals des assoziierten Unternehmens Russian Land AG, Wien, Österreich von TEUR 5.000 auf TEUR 6.198 unter Verzicht der bisherigen Aktionäre auf ihr gesetzliches Bezugsrecht sank der Anteil der MAGNAT an den Stimmrechten von 49,99 % zum 31. März 2008 auf 40,34 % zum 31. März 2009.

Konzernunternehmen			Anteil im Konzern	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt	Anschaffungskosten ²⁾
					TEUR
Mittelbar gehaltene Anteile:					
Deutschland					
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	15.11.2006	21
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	10.11.2006	19
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	01.02.2007	21
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	03.04.2007	19
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % ¹⁾	02.04.2007	19
Ausland					
MAGNAT Real Estate UA III B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % ¹⁾	18.01.2007	14
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH, Wien, Österreich	assoziertes Unternehmen	gegründet	18,75 % ¹⁾	21.08.2007	3.094
MAGNAT Real Estate UA VI B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % ¹⁾	15.05.2007	14
SC TEO Impex s.r.l., Bukarest, Rumänien	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	01.06.2007	0
R Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % ¹⁾	07.06.2007	2
SC VICTORY International Consulting s.r.l, Bukarest, Rumänien	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % ¹⁾	01.06.2007	0
OXELTON ENTERPRISES Limited, Limassol, Zypern	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	45,00 % ¹⁾	05.07.2007	10.875
Irao MAGNAT Digomi LLC, Tiflis, Georgien	Tochterunternehmen	gegründet	56,25 % ¹⁾	29.06.2007	0
Irao MAGNAT 28/2 LLC, Tiflis, Georgien	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	37,5 % ¹⁾	01.04.2008	0

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

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

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

Der MAGNAT Konzern hat im Zuge eines Forward Sales – dieser Vertrag wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erstellt - seinen Anteil von 60% an der Oxelton Enterprises Ltd. (Projekt „Prospekt Peremogi 67“ in der ukrainischen Hauptstadt Kiew) veräußert. Der Projekteinstieg wurde vertraglich so geregelt, dass der Käufer zuerst 40% des Projektes von MAGNAT erwirbt und MAGNAT wiederum aus dem Verkaufserlös die 40% des lokalen Projektpartners erwirbt. Des Weiteren hat der Käufer vertraglich zugesichert, nach Abschluss des Projekts „Peremogi 67“, dieses vollständig zu erwerben. Das Gemeinschaftsunternehmen Oxelton Enterprises Ltd. steht unter gemeinschaftlicher Führung hinsichtlich der Kontroll- und Führungsgremien. Gemäß Gesellschaftervereinbarung werden die entsprechenden Positionen jeweils von beiden Projektpartnern bestellt. Oxelton Enterprises Ltd. hat im abgelaufenen Geschäftsjahr seinen Sitz von Nicosia, Zypern, nach Limassol, Zypern, verlegt.

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

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

Zusammenfassende Finanzinformationen der veräußerten Unternehmen:

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

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

2. Konsolidierungsmethoden

Konsolidierungsmethoden

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

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

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

Währungsumrechnung

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

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

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

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

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

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Sachanlagen

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

Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

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

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

Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

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

Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

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

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

Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen

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

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an at Equity bewerteten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, inwiefern objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil an einem at Equity bewerteten Unternehmen wertgemindert ist. Ist dies der Fall, so wird die positive Differenz zwischen dem Buchwert und dem erzielbaren Betrag (der höhere der beiden Beträge, Nutzungswert und beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Vorratsimmobilien

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

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

Steuern

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

Latente Steuern

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

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

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder den handelsrechtlichen Periodengewinn noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die latenten Steueransprüche und -schulden der Tochtergesellschaften werden anhand der Steuersätze des jeweiligen Landes bemessen.

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

Umsatzsteuer

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

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

Finanzschulden

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

Rückstellungen

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

Minderheitsanteile

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

Leasing

a) Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

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

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

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

b) Konzern als Leasinggeber

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

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

c) Konzern als Leasingnehmer

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

Ertragsrealisierung

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

Bei Veräußerungsgeschäften wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

- alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,
- der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf entstehenden Kosten verlässlich bestimmt werden kann,
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und
- die mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen verlässlich bestimmbar sind.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus der Vermietung

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

in TEUR	01.04.2008	01.04.2007
	31.03.2009	31.03.2008
Nettomieten	4.195	3.209
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.380	1.248
	6.575	4.457

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

2. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen

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

3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

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

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

4. Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen

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

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

5. Sonstige betriebliche Erträge

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

6. Allgemeine Verwaltungskosten

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

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

8. Finanzergebnis

in TEUR	01.04.2008	01.04.2007
	31.03.2009	31.03.2008
Finanzerträge	2.310	2.281
Finanzaufwendungen	-11.482	-1.317
	-9.172	964

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

Im Zusammenhang mit den ukrainischen Investments wurden Wertberichtigungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 6.280 vorgenommen. In den Finanzaufwendungen enthalten sind der Verlust aus der Bewertung von Fremdwährungsderivaten in Höhe von TEUR 1.491. Daneben beinhalten die Finanzaufwendungen den aus der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern. Es wird verwiesen auf I.1.

9. Ertragsteuern

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

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

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

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

10. Steuerliche Überleitungsrechnung

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

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

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

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

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

11. Ergebnis nach Steuern – davon Minderheitsgesellschafter

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

12. Ergebnis je Aktie

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

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

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

E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Langfristige Vermögenswerte

1.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

1.2 Sachanlagen

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

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

1.3 Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen

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

1.3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

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

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

Zusammenfassende Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen:

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

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

1.3.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

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

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

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

1.4 Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen

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

1.5 Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte

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

1.6 Derivative Finanzinstrumente

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

2. Kurzfristige Vermögenswerte

2.1 Vorratsimmobilien

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

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

Folgende Vorratsimmobilien wurden als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet:

Gesellschaft	Buchwert	Buchwert	Liegenschaft
	31.03.2009	31.03.2008	
	TEUR	TEUR	
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	6.258	6.266	Arbeitsamt Worms, Arbeitsamt Parchim, Arbeitsamt Schwerin, Telekom Halle
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	24.848	24.857	Eberswalde
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3.059	3.059	Rostock
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	7.450	7.899	Saalfeld
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	5.618	5.429	Delitzsch
	47.233	47.510	

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

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

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

2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

2.4 Derivative Finanzinstrumente

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

2.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

3. Eigenkapital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Langfristige Schulden

4.1 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

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

In TEUR	31.03.2009	31.03.2008
At Equity bewertete Unternehmen	189	144
Verlustvorträge	349	407
Aktive latente Steuern	538	551
At Equity bewertete Unternehmen	111	114
Derivative Finanzinstrumente	0	258
Vorratsimmobilien	453	199
Sonstige	5	2
Passive latente Steuern	569	573

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

In TEUR	31.03.2009	31.03.2008
At Equity bewertete Unternehmen	189	30
Aktive latente Steuern	189	30
At Equity bewertete Unternehmen	111	0
Vorratsimmobilien	104	50
Sonstige	5	2
Passive latente Steuern	220	52

4.2 Langfristige Finanzschulden

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

Langfristiger Anteil aus Darlehen	Nominalzins-satz %	Fälligkeit	31.03.2009	31.03.2008	Tilgungs- strukturen	Transaktions- kosten in EUR
			TEUR	TEUR		
- Mezzanin Darlehen	12,00 %	30.10.2010	6.818	0		
- Darlehen R-Quadrat Capital Gamma GmbH für MAGNAT ReOp KGaA	11,00 %	30.06.2010	3.726	0		
- DKB Roll-over-Kredit für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	3M- EURI- BOR	30.12.2010	3.634	3.782	halbjährliche Raten von EUR 57.982,50 beginnend 31.07.2008	19.328
- DKB Vario-Kredit für 2. MAGNAT Immobilienges. mbH	+ 1,20 % 6M- EURI- BOR	30.03.2013	19.952	0		
- DKB Roll-over-Kredit für 3. MAGNAT Immobilienges. mbH	+ 1,00 % 3M- EURI- BOR	30.03.2013	2.008	0		
- DKB Roll-over-Kredit für 4. MAGNAT Immobilienges. mbH	+ 1,10 % 3M- EURI- BOR	30.12.2010	5.676	5.843	halbjährliche Raten von EUR 59.925 beginnend 31.07.2008	29.963
- DKB Roll-over-Kredit für 5. MAGNAT Immobilienges. mbH	+ 1,20 % 3M- EURI- BOR	30.12.2010	3.969	4.135	halbjährliche Raten von EUR 62.130 beginnend 31.07.2008	20.710
	+ 1,20 %					
			45.782	13.760		70.000

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

5. Kurzfristige Schulden

5.1 Rückstellungen

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

5.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

5.3 Kurzfristige Finanzschulden

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

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

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

Kurzfristiger Anteil aus Darlehen	Nominal- zinssatz %	Fälligkeit	31.03.20 09 TEUR	31.03.200 8 TEUR	Til- gungsst ruktu- ren	Trans- akti- onskost en
- Rahmenkreditlinie TEUR 15.000 Hypo Vereinsbank für 2. und 3. MAGNAT Immobilienges. mbH	7,25 %	31.08.2008	0	14.770		225.00 0
- Darlehen der R-Quadrat Capital Beta GmbH für MAGNAT Investment I BV	7,40 %	31.12.2008	0	2.944		
- Darlehen der R-Quadrat Capital Beta GmbH für 2. MAGNAT Immobilienges. mbH	7,40 %	31.12.2008	0	239		
- Zinsverbindlichkeiten für lang- und kurzfristige Darlehen	n/a	n/a	143	207		
- Tilgung DKB Darlehen für 1. MAGNAT Immobilienges. mbH	3M- EURIBOR + 1,20 %	31.07.2009 bzw. 31.01.2010	116	116		
- Tilgung DKB Darlehen für 2. MAGNAT Immobilienges. mbH	6M- EURIBOR + 1,00 %	30.09.2009 bzw. 30.03.2010	415	0		
- Tilgung DKB Darlehen für 3. MAGNAT Immobilienges. mbH	3M- EURIBOR + 1,10 %	05.06.2009 bzw. 05.12.2009	41	0		
- Tilgung DKB Darlehen für 4. MAGNAT Immobilienges. mbH	3M- EURIBOR + 1,20 %	31.07.2009 bzw. 31.01.2010	118	120		
- Tilgung DKB Darlehen für 5. MAGNAT Immobilienges. mbH	3M- EURIBOR + 1,20 %	31.07.2009 bzw. 31.01.2010	127	124		
- Verbindlichkeit Kontokorrentkonto MAGNAT ReOp KGaA	3,06 %	n/a	1.444	5		
			2.404	18.525		225.00 0

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

5.4 Derivative Finanzinstrumente

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

6. Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

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

7. Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasinggeber

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

Es bestehen zum Stichtag folgende Leasingverhältnisse:

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

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

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

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

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

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

in TEUR	31.03.2009	31.03.2008
Bis 1 Jahr	965	666
1 bis 5 Jahre	1.706	1.391
Über 5 Jahre	151	0
	2.822	2.057

F. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt.

Der Cashflow enthält erhaltene Zinsen in Höhe von TEUR 178 (Vorjahr: TEUR 1.723) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 1.927 (Vorjahr: TEUR 1.524).

Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit

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

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

Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit

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

Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

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

Zahlungsunwirksame Posten

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

G. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im Berichtsjahr sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschluss-erstellung nicht vorgenommen.

Weitere erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals

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

Periodenergebnis

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

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

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

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

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden im Berichtsjahr sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschluss-erstellung nicht vorgenommen.

Transaktionskosten

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

Weitere erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals

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

Periodenergebnis

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

H. Konzern-Segmentberichterstattung

TEUR	Segmente nach Geschäftsfeldern			
	Bestand	Development	Zentralbereiche	Konzern
1. April 2008 - 31. März 2009				
Umsatz	0	15.116	29	15.145
Sonstige Erträge	0	143	295	438
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	3.421	4.776	0	8.197
Segmenterlöse	3.421	20.035	324	23.780
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	-3.780	-50	-3.830
Sonstige Aufwendungen	0	-8.903	-2.868	-11.771
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	-250	-5.209	0	-5.459
Segmentaufwendungen	-250	-17.892	-2.918	-21.060
Segmentergebnis	3.171	2.143	-2.594	2.720
Zinserträge				2.310
Zinsaufwendungen				-11.482
Ertragsteuern				-49
Periodenergebnis				-6.501
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	0	9.733	1.491	
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	26.636	96.358	8.201	131.195
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	26.636	25.111	0	51.748
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	7.240	6.533		13.773
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.076	3.756	4.832
Steueransprüche		52	534	586
Summe Vermögenswerte				150.386
Segmentschulden	0	1.012	4.976	5.988
Langfristige Finanzschulden		35.239	10.544	45.783
Kurzfristige Finanzschulden		1.712	2.219	3.931
Steuerschulden		48		48
Summe Schulden				55.750

Geographische Segmente			
TEUR	Deutschland	CEE/SEE/CIS ¹⁾	Konzern
Umsatz	6.575	8.570	15.145
sonstige Erträge	211	227	438
Gewinn aus at Equity bewerteten Unternehmen	0	8.197	8.197
Segmenterlöse	6.786	16.994	23.780
Weitere Informationen			
Segmentvermögen	57.587	73.608	131.195
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	<i>4.188</i>	<i>47.560</i>	<i>51.748</i>
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	13.773	13.773
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.640	192	4.832
Steueransprüche	451	135	586
Summe Vermögenswerte	62.678	87.708	150.386
Summe Schulden	44.917	10.832	55.749
<i>davon Langfristige Finanzschulden</i>	<i>38.965</i>	<i>6.818</i>	<i>45.783</i>

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

1. April 2007 - 31. März 2008

Segmente nach Geschäftsfeldern

TEUR	Bestand	Development	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz	0	4.457	24	4.481
Sonstige Erträge	0	67	1	68
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	8.115	2.861	0	10.976
Segmenterlöse	8.115	7.385	25	15.525
Sonstige Aufwendungen	0	-5.000	-3.025	-8.025
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	0	-376	0	-376
Segmentaufwendungen	0	-5.376	-3.025	-8.401
Segmentergebnis	8.115	2.009	-3.000	7.124
Zinserträge				2.281
Zinsaufwendungen				-1.317
Ertragsteuern				-99
Periodenergebnis				7.989
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	0	0	0	
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	22.164	94.495	12.681	129.340
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	22.164	26.639	0	48.803
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen		4.583		4.583
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		973	5.737	6.710
Steueransprüche		5	396	401
Summe Vermögenswerte				141.034
Segmentschulden	0	1.282	3.198	4.480
Langfristige Finanzschulden		13.760		13.760
Kurzfristige Finanzschulden		15.576	2.949	18.525
Steuerschulden		61		61
Summe Schulden				36.826

Geographische Segmente			
TEUR	Deutschland	CEE/SEE/CIS ¹⁾	Konzern
Umsatz	4.480	1	4.481
sonstige Erträge	43	25	68
Gewinn aus at Equity bewerteten Unternehmen	339	10.637	10.976
Segmenterlöse	4.862	10.663	15.525
Weitere Informationen			
Segmentvermögen	60.723	68.617	129.340
<i>davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen</i>	<i>4.339</i>	<i>44.464</i>	<i>48.803</i>
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen		4.583	4.583
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.559	151	6.710
Steueransprüche	401		401
Summe Vermögenswerte	67.683	73.351	141.034
Summe Schulden	33.924	2.902	36.826
<i>davon Langfristige Finanzschulden</i>	<i>13.760</i>	<i>0</i>	<i>13.760</i>

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

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

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

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

Im Geschäftsbereich und Primärsegment **Bestand** wird die Gesellschaft Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, der Teilkonzern GAIA Real Estate Holding S.A. Luxemburg, und die Gesellschaft Russian Land AG, Wien, ausgewiesen, die nach der at-equity Methode in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Da der Teilkonzern GAIA im Wesentlichen Investment Properties beinhaltet, wird der Teilkonzern aus Vereinfachungsgründen vollständig dem Segment Bestand zugeordnet. In der Berichtsperiode wurde das verbleibende indirekte russische Engagement (Russian Land AG) vom Segment Development in das Segment Bestand umgegliedert.

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

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

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

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

I. Sonstige Erläuterungen

1. Finanzinstrumente

Die Muttergesellschaft MAGNAT hat im Berichtszeitraum mit einer Bank zusätzlich zu den beiden bereits bestehenden zwei weitere Devisenoptionsgeschäfte (EUR/USD Plain Vanilla OTC-Devisenoptionen) abgeschlossen, die noch am 31. März 2009 offen waren. Zusätzlich wurde ein Devisenoptionsgeschäft für eine Holdinggesellschaft abgeschlossen, das zum 31. März 2009 bereits geschlossen war. Diese Geschäfte haben zwar grundsätzlich Sicherungscharakter, erfüllen aber die Voraussetzung zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft gemäß IAS 39 nicht.

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

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

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

Zinsänderungsrisiken bezüglich Cash-Flows bestehen bezüglich der auf Tagesgeldkonten angelegten flüssigen Mittel sowie der fixen und variablen Fremdkapitalzinsen. Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da die flüssigen Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden. Bei dem zum Bilanzstichtag angelegten Betrag in Höhe von TEUR 7.625 (Vorjahr: TEUR 4.827) ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5 % p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 24), dies entspricht monatlich TEUR 3.

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

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

Finanzrisikomanagement

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen Anteile und Ausleihungen an at Equity bewerteten Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzforderungen, sonstige Forderungen und Bankguthaben. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Mieten. Potentielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

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

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

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

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

Fremdwährungsrisiko

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

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

Zum Bilanzstichtag bestand zur Absicherung des USD-Exposures eine Option EUR Call / USD Put über USD 25 Mio. zu einem Ausübungspreis von 1,47 mit einer Laufzeit bis Ende September 2009. Eine gegenläufige Option mit einem Ausübungspreis von 1,25 mit einer Laufzeit bis Ende September 2009 wurde zur Reduktion des Prämienaufwandes verkauft. Diese Absicherungsstrategie deckt die Investments der Gesellschaft, nicht aber die erwarteten Gewinne aus den jeweiligen Projekten ab. Es erfolgte im Oktober 2008 eine Teilglattstellung über USD 8 Mio. beider Optionen.

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

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

Zinsrisiko

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

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

Kreditrisiko

Im Konzern bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Kreditrisiken.

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Kapitalsteuerung

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

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

Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

31. März 2009 in TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			nach at equity	Wert Fair-Value
			Fair-Value erfolgswirk- sam	Fair-Value erfolgsneutral	fortgeführte Anschaff.		
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	L&R	51.748				51.748	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AfS	113		113			113
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	L&R	13.773			13.773		13.773
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	L&R	10.433			10.433		10.433
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	n.a.	676					
		11.109					
Finanzforderungen	L&R	4.832			4.832		4.832
Derivative Finanzinstrumente	AtFVtPL	465	465				465
Zahlungsmittel	L&R	7.625			7.625		7.625
Langfristige Finanzschulden	o.L., n.a.	45.783			45.783		45.783
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L., n.a.	3.091			3.091		3.091
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	55					
		3.146					
Kurzfristige Finanzschulden	o.L., n.a.	3.931			3.931		3.931
Derivative Finanzinstrumente	AtFVtPL, n.a.	594	594				594
Wert je Bewertungskategorie	L&R				36.663		
	AfS			113			
	AtFVtPL		465				
	AtFVtPL		-594				
	o.L.				-52.805		

31. März 2008

in TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Fair-Value
			Fair-Value erfolgswirk- sam	fortgeführte Anschaff.	nach at Equity	
Anteile an at Equity bewerteten Unter- nehmen	L&R	48.803			48.803	
Ausleihungen an at Equity bewertete Unter- nehmen	L&R	4.583		4.583		4.583
Anzahlungen auf finanzielle Vermögens- werte	L&R	1.731		1.731		1.731
Derivative Finanzinstrumente	AtFVtPL	1.261	1.261			1.261
Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen und sonstige Forderungen	L&R	4.160		4.160		4.160
Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen und sonstige Forderungen	n.a.	371				
		4.531				
Finanzforderungen	L&R	6.710		6.710		6.710
Zahlungsmittel	L&R	4.827		4.827		4.827

Derivative Finanzinstrumente	AtFVtPL, n.a.	93	93			93
Langfristige Finanzschulden	o.L., n.a.	13.760		13.760		13.760
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L., n.a.	3.713		3.713		3.713
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	70				
		3.783				
Kurzfristige Finanzschulden	o.L., n.a.	18.525		18.525		18.525

Wert je Bewertungskategorie

L&R	22.011
AtFVtPL	1.261
AtFVtPL	-93
o.L.	-35.998

**Netto Gewinne- und Verluste
(TEUR)**

01.04.2008 - 31.03.2009

	aus Zinsen / Realisat	Aus der Folge- bewertung			Nettoergebnis
		zum Fair Value	Währungs- differenz	Wertbe- richtigung	
Loans and Receivables	2.310		172	-1.037	1.445
Derivate	653	-1.491			-838
Other Liabilities	-2.739				-2.739
SUMME	224	-1.491	172	-1.037	0
	224	-1.491	172	-1.037	0

**Netto Gewinne- und Verluste
(TEUR)**

01.04.2007 - 31.03.2008

	aus Zinsen	Aus der Folgebewertung			Nettoergebnis
		zum Fair Value	Währungs- differenz	Wertbe- richtung	
Loans and Receivables	1.414			-103	1.311
Derivate		867			867
Other Liabilities	-1.317		42		-1.275
SUMME	97	867	42	-103	903

** Bedeutung der Abkürzungen:
AtFVtPL:

AfS

L&R:

n.a.

o.L.

At Fair Value through Profit and Loss/ Erfolgswirksam zum
beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertete finanzielle
Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten
Available for Sale / zur Veräußerung verfügbare finanzielle
Vermögenswerte
Loans and Receivables/ Darlehen und Forderungen
nicht anwendbar
Other Liabilities/ andere Verbindlichkeiten

	2009/2010 in TEUR	2010/2011 in TEUR	2011/2012 in TEUR	2012/2013 in TEUR
Zahlungsströme aus Darlehen				
DKB - Magnat 1				
Zins	109	108		
Tilgung	116	3.634	0	0
DKB - Magnat 2				
Zins	602	814	797	780
Tilgung	416	416	416	19.121
DKB - Magnat 3				
Zins	56	76	76	74
Tilgung	41	41	41	1.926
DKB - Magnat 4				
Zins	169	169		
Tilgung	118	5.676	0	0
DKB - Magnat 5				
Zins	119	118		
Tilgung	127	3.969	0	0
Mezzanin Darlehen				
Zins		1.641		
Tilgung		6.500		

Darlehen R-Quadrat Capital
Gamma

Zins		753		
Tilgung		3.500		
Kontokorrent		1.505		
Zwischensumme:		3.378	27.415	1.330 21.901
Derivate		594		
Verbindlichkeiten Beteiligungs- unternehmen		1.343		
Verbindlichkeiten gegenüber Ge- sellschaftern		157		
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbind- lichkeiten		3.146		
SUMME:		8.618	27.415	1.330 21.901

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

3. Eventualforderungen und Eventualschulden

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

4. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

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

a) MAGNAT Management GmbH

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

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

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

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

b) R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH

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

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

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist zahlbar vierteljährlich, und zwar nachträglich zum 15. eines Monats nach Ablauf des Quartals. Wenn das betreffende Immobilien-Investment nicht während des gesamten Quartals gehalten wurde, steht die Vergütung zeitanteilig zu. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Leistungen in Höhe von TEUR 2.170 (Vorjahr: TEUR 2.139) für diese Vergütung erbracht.

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

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

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

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist, verteilt auf den geplanten Zeitraum der Herstellung, vierteljährlich zahlbar, und zwar nachträglich zum 15. eines Monats nach Ablauf des Quartals. Während des Zeitraums der Herstellung sind der quartalsweisen Abrechnung die geschätzten Herstellungskosten zu Grunde zu legen, eine Endabrechnung erfolgt nach Fertigstellung. In der Berichtsperiode wurden Leistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Immobilien-Investments in Höhe von TEUR 955 (Vorjahr: TEUR 360) erbracht.

4. Einmalig 2,5% der Veräußerungserlöse gem. IFRS / International Financial Reporting Standards bei der Veräußerung von unmittelbaren oder mittelbaren Immobilieninvestments; Bemessungsgrundlage bei Veräußerung von mittelbar gehaltenen Immobilien-Investments, insbesondere im Falle von direkt oder indirekt gehaltenen Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche vollkonsolidiert wurden, sind die Veräußerungserlöse gem. Konzernbilanz nach IFRS / International Financial Reporting Standards, jeweils multipliziert mit der Beteiligungsquote der Gesellschaft; Bemessungsgrundlage bei Veräußerung von mittelbaren Immobilien-Investments, insbesondere im Fall von direkten oder indirekten Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche nicht vollkonsolidiert wurden, sind die sinngemäß zu ermittelnden Veräußerungserlöse nach IFRS / International Financial

Reporting Standards, jeweils multipliziert mit der Beteiligungsquote der Gesellschaft als pauschale Abgeltung für den erhöhten Aufwand, der mit der Veräußerung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments verbunden ist, also insbesondere für die strukturierte Suche nach Käufern, Vorausswahl der potentiellen Käufer einschließlich Betreuung einer allfälligen Due Diligence seitens der potentiellen Käufer, Verhandlungsführung im Namen und Auftrag der Komplementärin, Vorbereitung von Verträgen unter Einschaltung von Rechtsanwälten etc., Abwicklung, sowie die Arrangierung der Finanzierung (Verhandlungen mit Kreditinstituten, Optimierung der Finanzierungsstruktur).

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

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

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

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

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

- „Betrag A“ = Konzern-Periodengewinn des Geschäftsjahres (auf Grundlage des Konzernabschlusses gem. IFRS / International Financial Reporting Standards) vor Abzug dieser erfolgsabhängigen Vergütung,
- „Betrag B“ = 12% des Konzern-Eigenkapitals während des Geschäftsjahres (auf Grundlage des Konzernabschlusses gem. IFRS / International Financial Reporting Standards), vor Berücksichtigung dieser Vergütung – bei Veränderungen des Konzern-Eigenkapitals während des Geschäftsjahres, z.B. auf Grund von Kapitalerhöhungen oder Dividendenzahlungen, ist der Berechnung ein dementsprechend ermitteltes durchschnittliches Konzern-Eigenkapital zu Grunde zu legen
- (Betrag A abzüglich Betrag B) multipliziert mit 20% = erfolgsabhängige Vergütung
- Sofern sich aus der Berechnung von „Betrag A“ abzüglich „Betrag B“ ein negativer Betrag (= „Betrag C“) ergibt, so wird „Betrag C“ auf das Folgejahr vorgetragen. Erst nach Ausgleich dieses „Betrages C“ zuzüglich eines eventuell bereits bestehenden negativen Vortrages („kumulierter Betrag C“) entsteht der Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung wie vorstehend ausgeführt.

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

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

in TEUR	01.04.2008	01.04.2007
	31.03.2009	31.03.2008
Mutterunternehmen	901	2.432
Tochtergesellschaften	2.148	1.709
At Equity bewertete Unternehmen	1.029	549
	4.078	4.690

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

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

Im Geschäftsjahr wurden außerdem von der Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Christoph Jeannée vom Aufsichtsrat genehmigte Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 53 an die MAGNAT erbracht. Die Beratungsleistung umfasste vertragsrechtliche Beratung im Zusammenhang mit dem Investment „Peremogi“. Aufgrund der Anwendbarkeit österreichischen Rechtes und der spezifischen Vorkenntnisse war die Einschaltung der Kanzlei zur Vermeidung langer und kostspieliger Einarbeitungszeiten anderer Kanzleien sinnvoll. Das verrechnete Honorar wurde zu Stundensätzen abgerechnet, die in Anbetracht des Transaktionsvolumens und der Komplexität gegenüber dem Wettbewerb als sehr günstig eingestuft werden können.

c) Abschlussprüfer

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

d) Minderheitsgesellschafter

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

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

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die von der außerordentlichen Hauptversammlung beschlossene und durch Eintragung in das Handelsregister der Gesellschaft am 20. April 2009 wirksam gewordene ordentliche Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 wurde vom 29. April auf 30. April 2009 umgesetzt. Die MAGNAT Aktionäre erhielten für jeweils 10 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie eine neue konvertierte Stückaktie mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zugebucht. Am 30. April 2009 wurden mit Handelsbeginn die Aktien mit der neuen ISIN, dem herabgesetzten Grundkapital und dem neuen Aktienkurs notiert.

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

6. Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

a. Geschäftsführung

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

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

b. Aufsichtsrat und Mitarbeiter

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

Name	Funktion	Beruf	Zeitraum
Prof. Dr. Werner Schaffer, Urbar	Vorsitzender	Steuerberater	seit 7. Juli 2006
Dr. Carsten Strohdreier, Frankfurt am Main	Stellvertretender Vorsitzender	Selbständiger Unternehmensberater	seit 7. Juli 2006
Dr. Christoph Jeannée, Wien/Österreich		Rechtsanwalt	seit 31. Juli 2006

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung TEUR 75 für das Geschäftsjahr 2008/2009. Daneben wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 9 vergütet.

Der Personalstand der Konzerngesellschaften besteht per 31. März 2009 aus einem Mitarbeiter (Angestellter). Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 7). Sie setzen sich aus Gehalt in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 6) und gesetzlichen Sozialaufwendungen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 1) zusammen.

c. Angaben zum deutschen „Corporate Governance Kodex“

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

7. Freigabe der Veröffentlichung

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 30. Juli 2009 von der MAGNAT Management GmbH als Geschäftsführerin der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt.

Frankfurt am Main, den 30. Juni 2009
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg Faè

(Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH als Geschäftsführerin der Gesellschaft)

Verbundene Unternehmen, assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Art	Sitz	Eigenkapital in TEUR	Stimm- rechts- anteile % ¹⁾
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA	Konzernober- gesellschaft			
Deutschland				
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunter- nehmen	Frankfurt am Main	6.443	100,00
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunter- nehmen	Frankfurt am Main	2.702	100,00
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunter- nehmen	Frankfurt am Main	185	100,00
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunter- nehmen	Frankfurt am Main	1.453	100,00
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	Tochterunter- nehmen	Frankfurt am Main	943	100,00
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	assoziiertes Unternehmen 4)	Frankfurt am Main	26.330	15,93
Ausland				
MAGNAT Investment I BV	Tochterunter- nehmen	Niederlande, Har- dinxveld Giessen- dam	67.872	75,00
MAGNAT Investment II BV	Gemein- schaftsunter- nehmen	Niederlande, Har- dinxveld Giessen- dam	5.627	50,00
MAGNAT Real Estate UA III BV	Tochterunter- nehmen	Niederlande, Har- dinxveld Giessen- dam	3.638	100,00
MAGNAT Real Estate UA VI BV	Tochterunter- nehmen	Niederlande, Har- dinxveld Giessen- dam	4.920	100,00
MAGNAT Real Estate UA VII BV	2)	Niederlande, Har- dinxveld Giessen- dam	15	100,00
MAGNAT Real Estate UA VIII BV	2)	Niederlande, Har- dinxveld Giessen- dam	15	100,00
MAGNAT Real Estate UA IX BV	2)	Niederlande, Har- dinxveld Giessen- dam	15	100,00
MAGNAT Real Estate UA X BV	2)	Niederlande, Har- dinxveld Giessen- dam	15	100,00
MAGNAT Real Estate UA XI BV	2)	Niederlande, Har- dinxveld Giessen- dam	15	100,00
MAGNAT Investment III BV	3)	Niederlande, Har- dinxveld Giessen-	11	50,00

		dam		
MAGNAT Investment IV BV	2)	Niederlande, Hardinxveld Giessendam	12	75,00
SC Teo Impex s.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest	2.745	100,00
SC VICTORY Consulting International s.r.l.	Tochterunternehmen	Rumänien, Bukarest	6.208	100,00
R Quadrat Bulgaria EOOD	Tochterunternehmen	Bulgarien, Sofia	1.866	100,00
Irao MAGNAT Digomi LLC	Tochterunternehmen	Georgien, Tiflis	-334	75,00
Irao MAGNAT 28/2 LLC	Gemeinschaftsunternehmen	Georgien, Tiflis	-456	50,00

- 1) Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremdanteile im Konzern; der Stimmrechtsanteil entspricht dem Kapitalanteil
- 2) Tochterunternehmen, nicht konsolidierte Gesellschaft
- 3) Gemeinschaftsunternehmen, nicht at equity bewertete Gesellschaft
- 4) Basis sind die diesem Konzernabschluss zu Grunde liegenden internen Teilkonzernabschlüsse.

Gesellschaft	Art	Sitz	Eigenkapital in TEUR	Stimmrechtsanteile %¹⁾
MAGNAT Tbilisi Office 1 LLC	2)	Georgien, Tiflis	0	100,00
MAGNAT Tbilisi Residential 1 LLC	2)	Georgien, Tiflis	0	100,00
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	assoziiertes Unternehmen	Österreich, Wien	8.498	25,10
Russian Land AG	assoziiertes Unternehmen	Österreich, Wien	5.885	40,34
R-Quadrat Ukraine VII Ltd.	2)	Ukraine, Kiev	6	100,00
R-Quadrat Ukraine VIII Ltd.	2)	Ukraine, Kiev	6	100,00
R-Quadrat Ukraine X Ltd.	2)	Ukraine, Kiev	6	100,00
R-Quadrat Ukraine XI Ltd.	2)	Ukraine, Kiev	6	100,00
OXELTON ENTERPRISES Limited	Gemeinschaftsunternehmen 4)	Zypern, Limassol	2.987	60,00
GAIA Real Estate Holding	Gemeinschaftsunternehmen 4)	Luxemburg, Luxemburg	60.112	33,33
R-Quadrat Polska Alpha Sp.Z.o.o.	Gemeinschaftsunter-	Polen, Warschau	-9	50,00

nehmen

- 1) Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremdanteile im Konzern; der Stimmrechtsanteil entspricht dem Kapitalanteil
- 2) Tochterunternehmen, nicht konsolidierte Gesellschaft
- 3) Gemeinschaftsunternehmen, nicht at equity bewertete Gesellschaft
- 4) Basis sind die diesem Konzernabschluss zu Grunde liegenden internen Teilkonzernabschlüsse.

Frankfurt am Main, 30. Juni 2009

Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg Faè

(Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH als Geschäftsführerin der Gesellschaft)

Versicherung der Geschäftsführung

Als Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH (geschäftsführende Komplementärin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, xx. Juli 2009

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg Faè

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2008 bis 31. März 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 16. Juli 2009

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Möller
Wirtschaftsprüfer

Hauk-Urban
Wirtschaftsprüfer