MAGNAT
real estate opportunities

Turning Inefficiencies into Opportunities.

Geschäftsbericht 2007/2008

01. April 2007 - 31. März 2008

INHALT

Kennzahlen im Überblick	3
Strategie	4
Mission Statement	5
Corporate Milestones und Highlights 2007/2008	7
VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	8
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	12
CORPORATE GOVERNANCE	15
STRATEGIE UND WERTSCHÖPFUNG	18
WACHSTUMSMARKT OSTEUROPA	21
LÄNDERPORTFOLIO	24
CIS/Ukraine	24
CEE/SEE	25
Deutschland	25
INVESTOR RELATIONS	27
INTERVIEW	31
KONZERNLAGEBERICHT	35
Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen	35
Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht	45
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	48
Nachtragsbericht	50
Risikobericht	50
Vergütungsbericht	54
Prognosebericht	55
KONZERNABSCHLUSS	59
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	59
Konzern-Bilanz	60
Konzern-Kapitalflussrechnung	62
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	63
Anhang zum Konzernabschluss	64
VERSICHERUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	111
BESTÄTIGUNGSVERMERK	111
FINANZKALENDER	112

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK 31.03.2008

	2007/2008	2006/2007
Unternehmenskennzahlen in TEUR		
Ergebnis aus der Vermietung	2.040,90	93,82
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	17,66	344,03
Ergebnis aus „at equity" bilanzierten Investments	10.599,66	-19,17
Betriebsergebnis (EBIT)	7.123,96	-314,63
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.088,12	352,46
Konzernergebnis	8.654,48	335,82
Eigenkapital	104.208,74	45.449,98
Bilanzsumme	141.035,23	49.994,07
Eigenkapitalquote	73,9 %	90,9 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-62.224	-3.815
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-52.382	-9.597
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	89.271	43.574
Zahlungsmittel	4.827	30.162
Börsenkennzahlen		
Anzahl Aktien	52.900.000	32.200.000
Kurs Geschäftsjahresende	1,10	2,42
Marktkapitalisierung	58.190,00	77.924,00
Gewinn je Aktie	0,17	0,01
KGV	6,47	242
Substanzwert (NAV) je Aktie	1,89	0,97
Freefloat (Aktionäre < 3 %)	57,58 %	n.a.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
ISIN	DE000A0J3CH0
WKN	A0J3CH
Kürzel	M5R (Bloomberg: M5R GR, Reuters: M5RG.DE)
Marktsegment	General Standard
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)

STRATEGIE

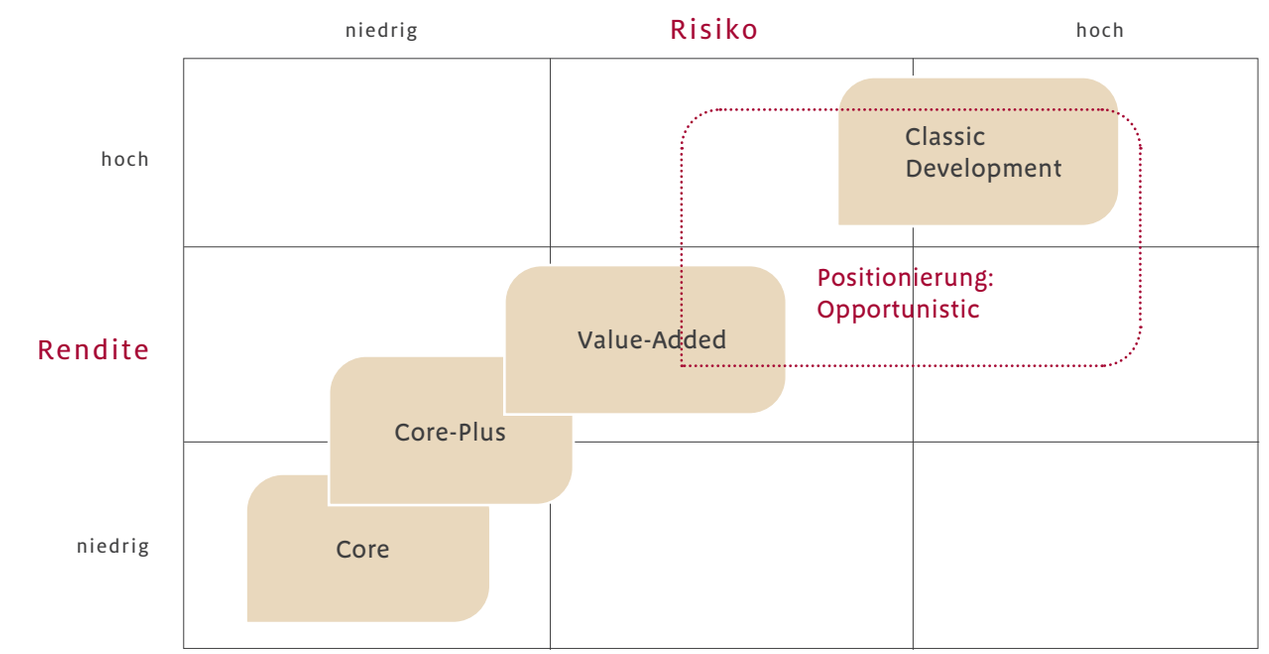
› *Das MAGNAT Geschäftsmodell deckt die komplette Wertschöpfungskette vom Erwerb über die Entwicklung bis hin zur Veräußerung von Projekten und Bauland ab.*

› *MAGNAT fokussiert sich dabei auf Projekte im Bereich Immobilien-Development ergänzt um die Themen opportunistischer Immobilienhandel und Nutzung von Sondersituationen.*

› *Die MAGNAT verfolgt je nach Opportunität eine „develop & sell" und/oder „buy & sell" Strategie. Die Haltedauer der Objekte durch MAGNAT orientiert sich an der Maximierung der Entwicklerrenditen.*

› *Die Zielregionen von MAGNAT sind ausgewählte Ballungszentren in den Wachstumsmärkten der CEE/SEE/CIS Region.*

› *Diese strategische Orientierung wird auch als Real Estate Opportunities Konzept bezeichnet und unterstreicht die opportunistische Positionierung in einem überdurchschnittlichen Chancen-/Risikosegment. Ergänzt durch ein exzellentes Netzwerk ist die MAGNAT in der Lage, neue, aussichtsreiche Märkte schnell zu erschließen.*



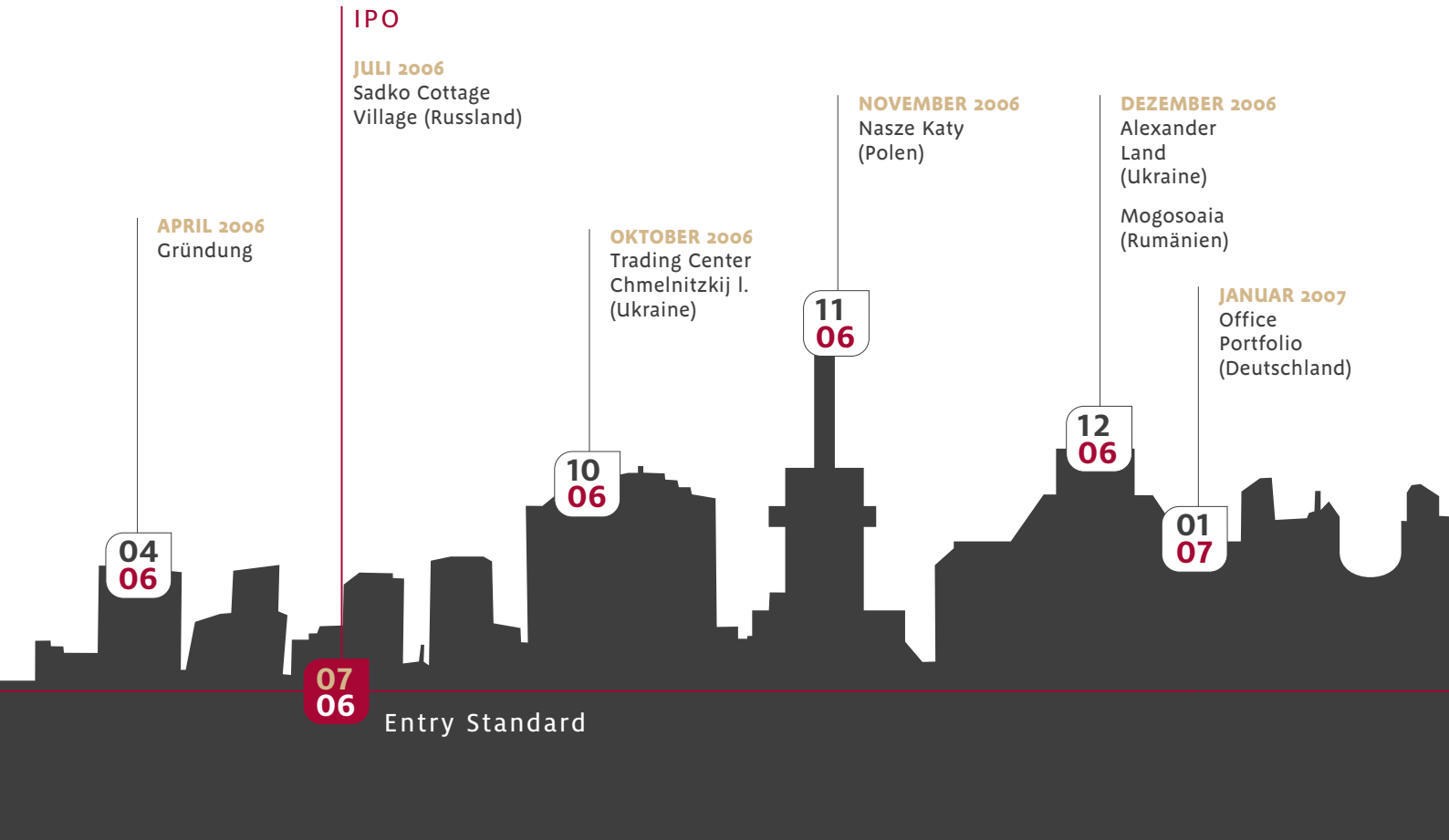
Segment-charakteristik	› Stabiles Einkommen › Hohe bis mittlere Qualität der Liegenschaften › Geringes Leerstandsrisiko	› Wertsteigerung, Sanierung › Neupositionierung › Bisher ungenügendes Management der Liegenschaften	› Neubau / Development › Neupositionierung › Bisher unrentable Objekte › Distressed

Mission Statement

MAGNAT Real Estate Opportunities ist ein in Deutschland am regulierten Markt börsennotierter, auf Osteuropa spezialisierter Projektentwickler im Immobilienbereich. Die MAGNAT verfolgt dabei je nach Opportunität eine „develop & sell“ und/oder „buy & sell“ Strategie und erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2007/2008 (01.04.2007 - 31.03.2008) ein EBIT von EUR 7,1 Mio.

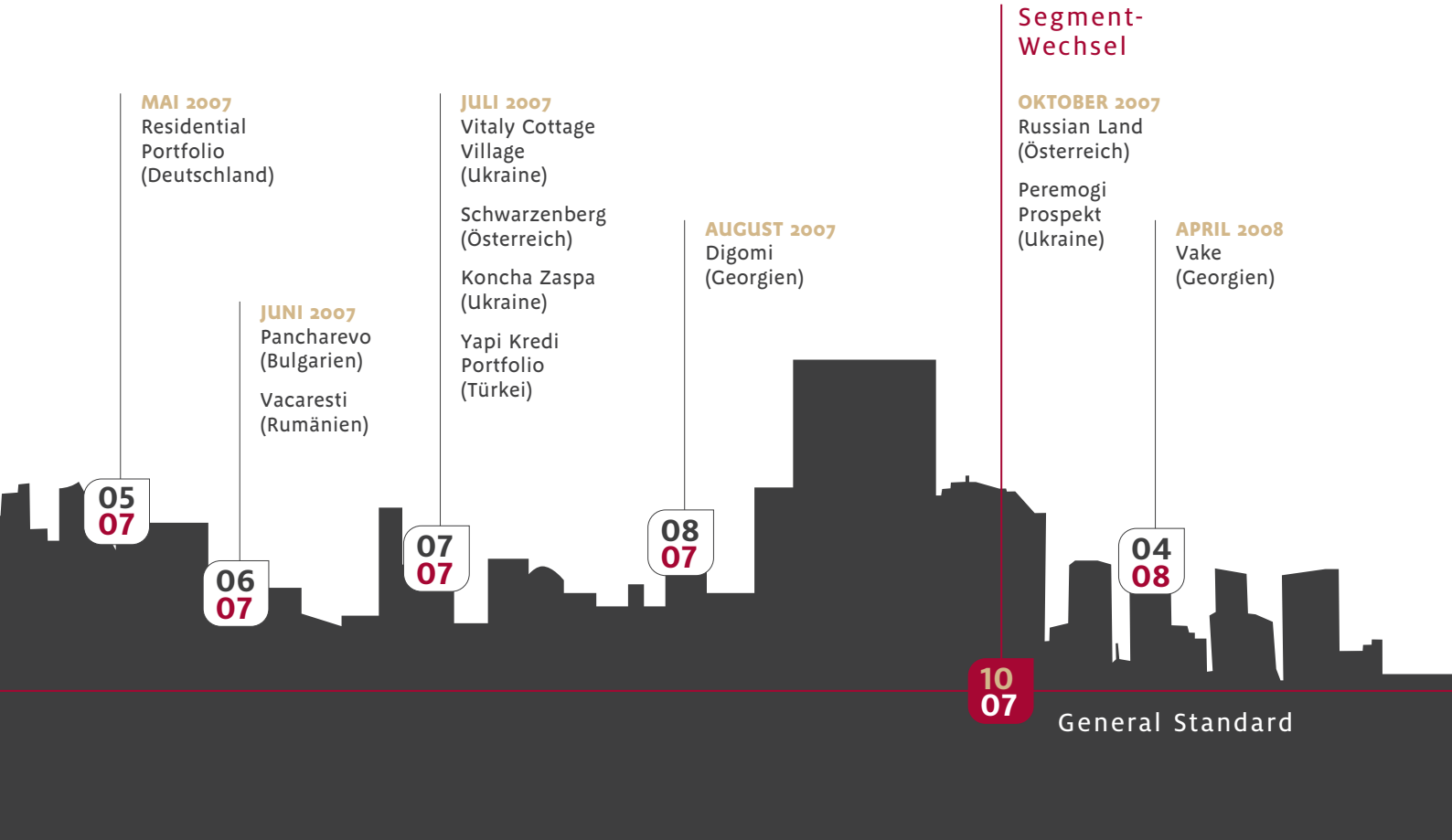
Ziel der MAGNAT ist der kontinuierliche Aufbau und die laufende Verwertung eines renditestarken und stabilen Projektportfolios.

MAGNAT fokussiert sich ab dem Geschäftsjahr 2008/2009 noch stärker als bisher auf hochrentable Ballungsräume in Ost- und Südosteuropa sowie in der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten.


IPO
JULI 2006
Sadko Cottage
Village (Russland)
APRIL 2006
Gründung
OKTOBER 2006
Trading Center
Chmelnitzkij I.
(Ukraine)
NOVEMBER 2006
Nasze Katy
(Polen)
DEZEMBER 2006
Alexander
Land
(Ukraine)
Mogosoaia
(Rumänien)
JANUAR 2007
Office
Portfolio
(Deutschland)
04 06
07 06
10 06
11 06
12 06
01 07
Entry Standard

HIGHLIGHTS

- *MAGNAT erzielt Konzerngewinn für das Geschäftsjahr 2007/2008 von EUR 8,65 Mio.*
- *Konzern-Eigenkapital zum 31.03.2008 betrug EUR 104,2 Mio., dies entspricht einer Eigenkapitalquote von rund 74 Prozent*
- *Konsolidierte Bilanzsumme zum 31.03.2008 bei EUR 141,0 Mio.*
- *Steigerung des NAV auf EUR 1,89/Aktie – ohne Berücksichtigung der Reserven im Development-Portfolio, dem Kerngeschäft von MAGNAT*
- *Mittel aus Kapitalzuführungen im Geschäftsjahr 2007/2008 und aus der Kapitalerhöhung im April 2007 wurden voll in renditeträchtige Projekte investiert*
- *Ungeachtet der seit Mitte 2007 angespannten Situation auf den Kreditmärkten Sicherstellung von Finanzierungen für alle Investments zu attraktiven Konditionen*
- *Beibehaltung einer komfortablen Liquiditätslage – zum Geschäftsjahresende bestanden liquide Mittel in Höhe von EUR 4,8 Mio. und darüber hinausgehende verfügbare Kredite*
- *Ausbau der Portfoliodiversifikation in Bezug auf Regionen, Nutzungsarten und Investitionsstrategien*
- *Segmentwechsel in den regulierten Markt – General Standard an der Frankfurter Börse – im Oktober 2007*



Vorwort der Geschäftsführung

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

die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA („MAGNAT") blickt auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurück. Unsere Leistung spiegelt sich in einem Konzernergebnis von EUR 8,65 Mio. wider. Wir haben das Konzerneigenkapital auf EUR 104,2 Mio. mehr als verdoppelt, und die Bilanzsumme auf EUR 141 Mio. nahezu verdreifacht.

Dies alles macht uns zuversichtlich und spornt uns an, in den nächsten Jahren die operative Performance weiter zu steigern.

Es ist uns gelungen, attraktive Investments vor allem in Ost- und Südosteuropa und in der Gemeinschaft unabhängiger Staaten zu tätigen. Wir haben damit werthaltige Substanz aufgebaut von der wir im laufenden und in den kommenden Geschäftsjahren profitieren werden.

Wir werden unser Profil in Richtung Wachstumsmärkte der zweiten und dritten Welle weiter schärfen

Eine wichtige strategische Weichenstellung ist die bereits eingeleitete Schärfung unseres Profils: Wir fokussieren uns jetzt noch stärker auf die Wachstumsmärkte in Zentral- und Osteuropa, Südosteuropa sowie in der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten. Unseren Deutschland-Anteil im Portfolio werden wir durch planmäßige Verwertung der bisherigen Investments in den nächsten beiden Geschäftsjahren abbauen. MAGNAT steht damit klar für Immobilien-Development und die Vereinnahmung attraktiver Entwicklerrenditen auf diesen Wachstumsmärkten.

Weiterhin bleibt die Risikodiversifizierung durch einen ausgewogenen Asset-Mix zentraler Bestandteil unserer Strategie: Wir streuen geographisch und investieren in Ballungsräumen in mehreren Ländern, wir legen in Wohn- und Gewerbeimmobilien an und wir investieren neben unserem Schwerpunkt Immobilien-Development (inklusive Land Banking) auch in Bestandsportfolios.

Den operativen Erfolgen der MAGNAT stehen leider deutliche Einbußen der MAGNAT-Aktie im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber. Dass unsere Aktie seit dem Gang an die Börse besser abgeschnitten hat als der EPRA

Germany, ein Index deutscher Immobilienaktien, kann aufgrund der Kurseinbußen natürlich nicht befriedigen. Daher werden wir unsere Erfolge und unsere Strategie noch deutlicher als bisher bei Investoren, Analysten sowie der Fach- und Finanzpresse kommunizieren. Denn die Chancen sind ausgezeichnet für MAGNAT, auf den Wachstumsmärkten in Ost- und Südosteuropa sowie in der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS) hohe Erträge zu erzielen. Das Management ist mit eigenem Geld in der MAGNAT-Aktie engagiert und überzeugt davon, dass die MAGNAT – insbesondere auf dem aktuellen Kursniveau – eine sehr aussichtreiche Anlage darstellt.

Die Werthaltigkeit unserer Aktie verdeutlicht ihr Net Asset Value (NAV), der konservativ berechnet bei EUR 1,89 je Aktie liegt. Unser kommunizierter NAV berücksichtigt dabei nicht die Wertpotentiale aus unserem Development-Portfolio. Dass unser NAV rund 135 Prozent über unserem Aktienkurs von EUR 0,80 (XETRA Handelsschlusskurs vom 31.07.2008) liegt, zeigt die derzeit massive Unterbewertung der MAGNAT-Aktie auf.

Einen Meilenstein im Geschäftsjahr 2007/2008 stellt der Wechsel der MAGNAT-Aktie in den regulierten Markt dar. Die Notierungsaufnahme im General Standard erfolgte am 31. Oktober 2007. Unsere Aktie wird damit in einem anerkannten, regulierten Börsensegment gehandelt, das ein hohes Maß an Transparenz für Investoren bietet. Im Zuge der Antragstellung für den Segmentwechsel haben wir einen ausführlichen Prospekt erstellt, der von der Aufsichtsbehörde BaFin gebilligt wurde, und der über alle Chancen und Risiken Auskunft gibt.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein für die MAGNAT war die im Frühjahr 2007 durchgeführte Kapitalerhöhung, die insbesondere bei institutionellen Anlegern auf große Nachfrage stieß. Denn durch diese Kapitalmaßnahme, die am 13. April 2007 abgeschlossen wurde, flossen unserer Gesellschaft brutto EUR 45,5 Mio. zu. Unser Kapitalisierungsprogramm ist damit vorerst abgeschlossen. Wir verfügen jetzt über eine solide Konzern-Eigenkapitalbasis von mehr als EUR 100 Mio. und können unter Berücksichtigung von projektbezogenen Fremdfinanzierungen brutto mehr als EUR 200 Mio. in Immobilien und Immobilienprojekte investieren.

Dass wir sehr gut kapitalisiert sind und über genügend Eigenkapital verfügen, kommt uns angesichts der Auswirkungen der Subprime-Krise zugute. Denn durch die ab Mitte Juli 2007 ausgebrochene Immobilienkrise in den USA ist Liquidität weltweit knapper geworden. Aufgrund unserer hohen Eigenkapitalquote, unseres komfortablen Liquiditätsspielraumes sowie unseres guten Marktzugangs haben wir kaum Probleme auf der Finanzierungsseite.

Direkt sind die Märkte, auf denen wir tätig sind, ohnehin von der Subprime-Krise kaum betroffen. Vielmehr steigen die Preise für Immobilien, die westlichen Standards entsprechen, auf den von uns fokussierten Wachstumsmärkten Ost- und Südosteuropas. So entwickelt sich beispielsweise die prosperierende russische Hauptstadt Moskau zu einem zweiten London – mit entsprechenden Steigerungsraten bei den Immobilienpreisen. Und auch in der ukrainischen Hauptstadt Kiew ist das Prime-Segment von Knappheit geprägt. Darüber hinaus verzeichnet zum Beispiel auch der türkische Immobilienmarkt stetige Zuwachsraten und wachsende Nachfrage nach Immobilien. Diese Daten und Fakten zeigen sehr deutlich, dass wir mit MAGNAT die richtige Strategie verfolgen.

Enormes Investitionsprogramm umgesetzt

Im Geschäftsjahr 2007/2008 haben wir zum einen unser Investitionsprogramm in Höhe von rund EUR 114 Mio. erfolgreich umgesetzt. Zum anderen haben wir aus den Portfolios jener Investments, die bereits im Geschäftsjahr 2006/2007 getätigt worden waren, erste Verkäufe realisiert. Neuinvestitionen haben wir im Geschäftsbereich „Development" vor allem in Wachstumsmärkten der so genannten „zweiten und dritten Welle" vorgenommen, also in Ländern, deren Immobilienmärkte noch hohe Renditen bieten. So haben wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr an Projekten in der ukrainischen Hauptstadt Kiew beteiligt. Bei einem dieser Beteiligungen handelt es sich um unser Trophy Investment „Peremogi Prospekt 67". Positiv entwickelte sich unser Wohnportfolio in Deutschland. Hier konnten wir den Leerstand reduzieren und damit Wertsteigerungen erzielen, die aufgrund des Verzichts auf Aufwertungen in diesem Segment in unserem Jahresabschluss nicht zum Ausdruck kommen.

Bei den in der ukrainischen Hauptstadt Kiew sowie in der rumänischen Hauptstadt Bukarest gehaltenen Grundstücken kam es zu Wertsteigerungen.

Im Geschäftsbereich „Bestand" haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr zusammen mit den renommierten Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. und der

Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg Faè

Immoeast AG ein Portfolio bestehend aus rund 400 Immobilien von der türkischen Bank Yapi ve Kredit Bankasi A.S. erworben. Hier können wir inzwischen erste Gewinn bringende Verkäufe vermelden. Darüber hinaus ist MAGNAT an der im August 2007 gegründeten SQUADRA beteiligt. Die auf den deutschen Immobilienmarkt fokussierte Gesellschaft hat in Frankfurt am Main das Objekt „Blue Towers" erworben und verfügt damit mittelfristig über ein Objekt, das überdurchschnittlich hohe Renditen generieren wird.

Unsere Exit-Strategien orientieren sich ausschließlich am Shareholder Value

Lassen Sie uns an dieser Stelle nochmals in Kürze unsere Strategie darstellen: Anders als herkömmliche Immobiliengesellschaften profitiert MAGNAT vor allem von attraktiven Entwicklerrenditen sowie aus Gewinnen aus der Nutzung von Wertschöpfungspotentialen bei Sondersituationen. Die angestrebte Haltedauer unserer Investments liegt in der Regel bei zwei bis drei Jahren. Um den Wertzuwachs für unsere Aktionäre zu maximieren, agieren wir bei der Haltedauer sehr flexibel, denn eine längere Haltedauer kann dann von Nutzen sein, wenn weitere Wertzuwächse sehr wahrscheinlich sind. Beispielsweise, wenn sich der Wert eines Investments durch eine weitere Senkung des Leerstandes erhöht. Entscheidend ist für uns, dass wir in Erfolg versprechenden Projekten auf Wachstumsmärkten investiert sind und dadurch mittelfristig Wertzuwächse erzielen.

Im laufenden Geschäftsjahr 2008/2009 setzen wir weiterhin auf profitables und nachhaltiges Wachstum und fokussieren uns zunehmend auf den Bereich Development. Frei werdende Mittel aus Verkäufen werden wir in chancenreiche Projekte in den Wachstumsmärkten Ost- und Südosteuropas und der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS) investieren. Dabei fokussieren wir insbesondere Länder der zweiten und dritten Welle, deren Immobilienmärkte hohe Wertzuwächse erwarten lassen. Wir wollen weiter wachsen und auf hoch interessanten Wachstumsmärkten Wert schaffen.

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

Jan Oliver Rüster (CEO)

Jürgen Georg Faè (CFO)

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2007/2008 die ihm obliegenden Aufgaben und Pflichten entsprechend Gesetz und Satzung gewissenhaft wahrgenommen und die Geschäftsführung der Gesellschaft sorgfältig und regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Er hat sich laufend von den Geschäftsführern der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft sowie von der Kommanditistin mit Sonderpflichten R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH mündlich und schriftlich über den Geschäftsverlauf, die Ertrags- und Finanzlage sowie das Risikomanagement der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA berichten lassen.
Er hat alle relevanten Geschäftsvorfälle geprüft und sich in regelmäßigen Sitzungen mit der Geschäftsführung über Strategie und grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik sowie über wichtige Vorgänge in der Gesellschaft beraten. Angelegenheiten, die nach Gesetz und Satzung der Mitwirkung des Aufsichtsrats bedurften, wurden von diesem behandelt.

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat (einschließlich der konstituierenden Sitzung nach der Neuwahl des Aufsichtsrats auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. August 2007) zu sechs ordentlichen Sitzungen zusammen. Darüber hinaus wurden Sitzungen im Wege von Telefonkonferenzen abgehalten und weitere Entscheidungen im Umlaufverfahren getroffen. Bis November 2007 war ein Investitionsausschuss eingerichtet, der zu einer Sitzung zusammengetreten ist.

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

Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die ordentliche Hauptversammlung vom 30. August 2007 hat den Aufsichtsrat neu bestellt und nach der Eintragung der Satzungsänderungen im Handelsgericht kam es zu einem auf drei Mitglieder verkleinerten Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den ausgeschiedenen Mitgliedern Dr. Steindl, Dr. Mensching und Herrn Quirchmayr für die erfolgreiche Zusammenarbeit. In der konstituierenden Sitzung des neuen Aufsichtsrats am 12. November 2007 wurde Prof. Dr. Schaffer einstimmig – bei Stimmenthaltung durch Prof. Dr. Schaffer – zu seinem neuen Vorsitzenden gewählt. Als Stellvertreter des Vorsitzenden wurde Dr. Strohdeicher gewählt. Im neuen, verkleinerten Aufsichtsrat wurde kein Investitionsausschuss gebildet, da jedem Ausschuss per Gesetz ebenfalls mindestens drei Mitglieder angehören müssen und zusätzlich die Gefahr bestehen würde, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde.

Themen des Aufsichtsrats

Gegenstände der regelmäßigen Beratungen waren insbesondere grundsätzliche Fragen der Strategie und der Geschäftspolitik, die Genehmigung von Investments in Immobilien und Immobilienprojekte, die Abwicklung der Kapitalerhöhungsmaßnahme und vor allem die Überwachung der bestehenden Investments und des Risikomanagementsystems.

Wesentliche Entscheidungen des Aufsichtsrats bzw. des Investitionsausschusses im Berichtszeitraum waren:

- *Wahlen zur Bestellung des Vorsitzenden und des stv. Vorsitzenden des Aufsichtsrats im Rahmen der konstituierenden Sitzung sowie Beschlussfassung über die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat*

- *Beschlussfassungen im Rahmen der Bestimmungen des § 14 Abs. 2 der Satzung (Genehmigungsgrenzen) über Immobilien-Investments der Gesellschaft sowie über Verkäufe und Darlehen.*

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA blickt auf ein bewegtes Geschäftsjahr zurück. Das Berichtsjahr stand im Zeichen der letzten Kapitalerhöhung und der damit verbundenen Verdoppelung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft sowie des Segmentwechsels in den Geregelten Markt in Frankfurt. Die der Gesellschaft zu Beginn des Jahres zur Verfügung stehenden Finanzmittel wurden gemeinsam mit den Mitteln aus dieser Kapitalerhöhung im Laufe des Berichtsjahres erfolgreich in Immobilienprojekte investiert. Immobilienprojekte, die im abgelaufenen bzw. im vorangegangenen Wirtschaftsjahr gekauft oder begonnen wurden, konnten wesentlich vorangetrieben werden. Extern wurde MAGNAT und die MAGNAT Aktie durch die Subprime-Krise und der daraus resultierenden Verknappung der Liquidität gefordert.

Für den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der Komplementärin bilden die Prinzipien der Corporate Governance einen Orientierungsrahmen für eine verantwortungsvolle und auf den Unternehmenserfolg ausgerichtete Unternehmensführung. Der Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2007/2008 liegt als Teil diesem Finanzbericht bei, die Entsprechenserklärung wurde den Aktionären zeitgleich dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht.

Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft hat dem Aufsichtsrat mitgeteilt, dass für das Geschäftsjahr 2007/2008 kein Abhängigkeitsbericht zu erstellen war.

Jahres- und Konzernabschluss zum 31.03.2008

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

Als Abschlussprüfer wurde von der Hauptversammlung die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung Eschborn, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss und Lagebericht der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Lagebericht, der Konzernlagebericht sowie der Vorschlag der Geschäftsleitung für die Verwendung des Bilanzgewinns sind dem Aufsichtsrat zusammen mit den Prüfungsberichten des Abschlussprüfers rechtzeitig vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss mit den entsprechenden Lageberichten sorgfältig geprüft und die jeweiligen Ergebnisse des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. An der Bilanzsitzung am 31. Juli wurden insbesondere der Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Lagebericht sowie der Konzernlagebericht erörtert. An dieser Sitzung hat auch der Abschlussprüfer teilgenommen und über die Prüfung berichtet. Nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwände zu erheben und billigt hiernach den von der Geschäftsleitung aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat schlägt daher vor, den Jahresabschluss der Hauptversammlung zur Feststellung vorzulegen.

Veränderungen in der Geschäftsführung der Komplementärin

In der Sitzung am 15. Februar 2008 wurde der Aufsichtsrat über das Ausscheiden von Herrn Waldner aus persönlichen Gründen und damit über einen Wechsel in der Geschäftsführung der geschäftsführenden Gesellschafterin MAGNAT Management GmbH informiert. Der Aufsichtsrat nahm dies mit außerordentlichem Bedauern zur Kenntnis und bedankte sich für die hervorragende vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit. Mit Herrn Faè als neuem CFO der Gesellschaft konnte nahtlos ein erfahrener und hochqualifizierter Nachfolger gefunden werden und damit Kontinuität und ein reibungsloser und effektiver Übergang in der Führung sichergestellt werden.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie der Kommanditistin mit Sonderpflichten R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH für ihre Tätigkeit und ihr Engagement sowie die konstruktive und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2007/2008.

Frankfurt am Main, 31. Juli 2008

Prof. Dr. Werner Schaffer
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Corporate Governance

Für die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA bilden die Prinzipien der Corporate Governance einen Orientierungsrahmen für eine verantwortungsvolle und auf den Unternehmenserfolg ausgerichtete Unternehmensführung. Transparenz hat für uns einen hohen Stellenwert und zwar gleichermaßen in der Unternehmensführung wie in der Kommunikation. Deshalb kommunizieren wir regelmäßig und aktuell über die Lage unseres Unternehmens sowie über wesentliche geschäftliche Veränderungen.

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

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

Im Sinne möglichst großer Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit mit den entsprechenden Verhältnissen anderer Unternehmen hat die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA nach eingehender Prüfung entschieden, den Corporate Governance Kodex (in der gültigen Fassung vom 14. Juni 2007) sinngemäß auch auf eine Kommanditgesellschaft auf Aktien anzuwenden und somit auf einen ebenfalls zulässigen eigenen Kodex zu verzichten. Im Rahmen der Corporate Governance der MAGNAT wurde den Verhaltensempfehlungen der Kodex-Kommission zur Unternehmensleitung und -überwachung in der Vergangenheit und wird in der Zukunft bei sinngemäßer Anwendung bis auf wenige Ausnahmen entsprochen.

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

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

Die KGaA ist also eine Mischform mit Elementen von Aktiengesellschaft und Kommanditgesellschaft. Sie ist zum einen juristische Person mit einem in Aktien zerlegten Grundkapital, das die Beteiligung der Kommanditaktionäre darstellt; zum anderen hat sie einen für die Verbindlichkeiten der KGaA auch persönlich haftenden Gesellschafter, auf den überwiegend die Vorschriften über die Kommanditgesellschaft Anwendung finden (§ 278 Abs. 2 AktG). Die KGaA kann als juristische Person nur durch ihre Organe tätig werden. Wie die Aktiengesellschaft hat sie einen Aufsichtsrat (§ 287 AktG) und eine Hauptversammlung (§ 285 AktG), dagegen keinen Vorstand. Seine Aufgaben nehmen die persönlich haftenden Gesellschafter wahr. Die persönlich haftenden Gesellschafter haben nach § 283 AktG eine Stellung, die derjenigen des Vorstands einer AG entspricht. Die entsprechenden aktienrechtlichen Vorschriften sind sinngemäß anwendbar. Dem persönlich haftenden Gesellschafter steht damit die Geschäftsführung und die Vertretung der KGaA zu. Der Aufsichtsrat der KGaA hat eine Doppelfunktion. Er ist einerseits Überwachungsorgan und überwacht die Geschäftsführung der Gesellschaft. Andererseits ist er aber auch Vertretungsorgan, das die Beschlüsse der Kommanditaktionäre ausführt (§ 287 Abs. 1 AktG) und diese bei Rechtsstreitigkeiten mit dem persönlich haftenden Gesellschafter vertritt (§ 287 Abs. 2 AktG). In der Hauptversammlung der KGaA sind nur die Kommanditaktionäre vertreten (§ 285 Abs. 1 AktG). Die persönlich haftenden Gesellschafter haben also nur dann Stimmrecht, wenn und soweit sie zugleich Kommanditaktionäre sind. Sämtliche wichtigen Beschlüsse der Hauptversammlung bedürfen allerdings der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter (§ 285 Abs. 2 AktG).

Die Komplementäre besitzen eine stärkere Stellung als der Vorstand in der AG: Ihre Zustimmung ist grundsätzlich bei allen außergewöhnlichen Geschäftsführungsmaßnahmen und Grundlagengeschäften erforderlich. Den Kommanditaktionären fehlt im Vergleich zu Aktionären in einer AG mittelbare Personalkompetenz für die

Geschäftsleitung, da der Aufsichtsrat die Komplementäre weder bestellen noch abberufen kann. Dem Aufsichtsrat fehlen im Vergleich zur AG noch weitere Befugnisse: Eine Mitwirkung an der Geschäftsführung steht dem Kontrollgremium in der KGaA nicht zu; § 111 Abs. 4 S. 2 AktG ist nicht anwendbar (mitbestimmungsrechtliche Privilegierung der KGaA).

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

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

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

Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Die Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin (MAGNAT Management GmbH) und der Aufsichtsrat der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (nachfolgend auch die „Gesellschaft") erklären hiermit, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" in der Fassung vom 14. Juni 2007 im Geschäftsjahr 2007/2008 (seit dem Wechsel in den General Standard am 30. Oktober 2007) entsprochen wurde und künftig entsprochen wird, abgesehen von folgenden Abweichungen, die teilweise durch rechtsformspezifische Besonderheiten der KGaA und deren Gestaltung in der Satzung bedingt sind und legen wie folgt dar, welche Empfehlungen nicht angewendet werden oder wurden.

› ***Abschnitt 1***
Der Präambel wird sinngemäß entsprochen.

› ***Abschnitt 2***
Den Empfehlungen wird sinngemäß entsprochen.

› ***Abschnitt 3***
Den Empfehlungen wird mehrheitlich sinngemäß entsprochen. Ein Selbstbehalt bei der D&O Versicherung gemäß Ziffer 3.8 ist nicht vorgesehen.

› ***Abschnitt 4***
Aufgrund ihrer Rechtsform als Kommanditgesellschaft auf Aktien, deren Geschäftsführung durch eine Komplementärgesellschaft wahrgenommen wird, kann den Empfehlungen des Abschnitts 4 nicht wortgemäß entsprochen werden. Den Empfehlungen des Abschnitts 4 wird allerdings sinngemäß entsprochen, mit Ausnahme von Ziffer 4.2.3 (die Vergütungsregelung der Geschäftsführung sieht ausschließlich einen fixen Bestandteil vor – die Vergütung der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft ist in § 8 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft geregelt) und Ziffer 4.3.1 sowie 4.3.5 (Vergütungsbericht siehe Lagebericht).

› ***Abschnitt 5***
Ebenso wie Abschnitt 4 kann den Empfehlungen des Abschnitts 5 nur sinngemäß entsprochen werden, mit

Ausnahme der Ziffer 5.3 (der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich aus 3 Mitgliedern zusammen; würde aus diesem Gremium ein noch kleinerer Ausschuss gebildet, so bestünde die Gefahr, dass gerade bei besonders wichtigen oder komplexen Sachverhalten nicht der Sachverstand aller Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stünde; daher erscheint die Befassung im Aufsichtsratsplenum vorzugswürdig), Ziffer 5.4.6 (die aktuell bestellten Mitglieder des Aufsichtsrats sind für die gleiche Periode bestellt) und Ziffer 5.4.7 (die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine erfolgsorientierte Vergütung).

› ***Abschnitt 6***

Den Empfehlungen des Abschnitts 6 wird sinngemäß entsprochen.

› ***Abschnitt 7***

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

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die Aufnahme in den Geschäftsbericht 2007/2008 sowie durch die unmittelbare Wiedergabe auf der neuen Homepage www.magnat-reop.com zugängig gemacht.

Frankfurt am Main, 31. Juli 2008
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Für den Aufsichtsrat
Prof. Dr. Werner Schaffer

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

Strategie und Wertschöpfung

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (in weiterer Folge auch „MAGNAT“) ist Deutschlands erste börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa. Die Investitionsstrategie wird ergänzt um Sondersituationen im Heimatmarkt Deutschland. Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien basiert das Geschäftsmodell von MAGNAT in erster Linie auf der Erzielung von Entwicklerrenditen („develop & sell“) und Gewinnen aus der Hebung von Wertschöpfungspotentialen in Sondersituationen („buy & sell“). Die angestrebte Haltedauer der einzelnen Investments liegt zwischen zwei und drei Jahren.

MAGNAT konzentriert sich auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: Auf unterbewertete Märkte („antizyklisches Investieren“) und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum. In Zentral-, Ost- und Südosteuropa – in weiterer Folge wird diese Zielregion auch als CEE/SEE/CIS-Region bezeichnet – investiert MAGNAT vor allem in den Ländern der „zweiten Welle“. Die Hauptmärkte sind Ukraine, Russland und die Türkei; weitere Investments im Berichtszeitraum waren in Polen, Rumänien, Bulgarien und Georgien. Dieses Development-Portfolio in der CEE/SEE/CIS-Region wird ergänzt durch ein Wohnportfolio und ein Gewerbeportfolio in Deutschland, mit denen laufende Mieterträge erzielt werden sowie durch Investments in Österreich.

Mit dieser strategischen Ausrichtung positioniert sich MAGNAT in einem Segment, das ein überdurchschnittliches Chancen-/Risikoprofil bietet. Zentrales Element der Investitionspolitik ist eine Risikodiversifizierung durch einen ausgewogenen Asset-Mix, und zwar in mehrfacher Hinsicht:

- ***Geographischer Mix*** *durch Investments in der CEE/SEE/CIS-Region, ergänzt um Sondersituationen in Deutschland*
- ***Funktionaler Mix*** *durch Immobilientypus Residential und Commercial*
- ***Rendite-Mix*** *durch Immobilien-Development (Chance auf hohe Entwicklerrenditen in der CEE/SEE/CIS-Region) und im Trading-Portfolio gehaltene Bestandsimmobilien (Sondersituationen in Deutschland mit überdurchschnittlichen Mietrenditen und mit zusätzlichem Wertsteigerungspotential)*

Diese bewusst breite strategische Ausrichtung erfordert ein zielorientiertes Outsourcing aller wesentlichen Immobilienaktivitäten, mit entsprechender Auswirkung auf die Aufbau- und Ablauforganisation. Die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien („R-QUADRAT"), erbringt als Asset Manager im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Sonderpflichten Dienstleistungen für MAGNAT, welche die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienaktivitäten in einem hohen Ausmaß abdecken. Dieses Outsourcing ist für die Tätigkeit in der CEE/SEE/CIS-Region von ganz besonderer Bedeutung, da der Aufbau eigener Ressourcen seitens MAGNAT für die Bearbeitung dieser Märkte in ausreichender Geschwindigkeit und Qualität bzw. mit vertretbarem Kostenaufwand nicht möglich wäre.

„Develop & Sell" bzw. „Buy & Sell" statt „Buy & Hold"

Die Gesellschaft strebt bei den Immobilienentwicklungsprojekten, aber auch beim Immobilienhandel an, die Immobilien nach kurzer bis mittlerer Haltezeit wieder zu veräußern („develop & sell" bzw. „buy & sell"). Die Ertrags- und Wertsteigerungspotentiale sollen durch gewinnbringende Veräußerung innerhalb eines kurz- bis mittelfristigen Zeitraums nach Erwerb und gegebenenfalls Entwicklung der einzelnen Investments realisiert werden.

Bei der Entwicklung von Immobilien liegen die Zeiträume zwischen Erstinvestment (Kauf des Grundstücks bzw. Einstieg in ein Development-Projekt) und Verkauf erfahrungsgemäß bei ca. zwei bis drei Jahren, wobei diese Angabe nur als grobe Orientierung dienen soll, da die Zeiträume sehr stark vom Einzelfall abhängen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Investments insbesondere im Bereich der Immobilienentwicklung eine längere Haltedauer haben werden (z.B. aufgrund der Größe des Projekts oder aufgrund von Verzögerungen im Projekt).

Geographische Ausrichtung auf Märkte in interessanten Entwicklungszyklen

Im Gegensatz zu den „klassischen" Immobilien-Investitionsstrategien investiert die Gesellschaft bewusst in den Ländern der „zweiten Welle", weil nach Einschätzung der Gesellschaft in solchen Märkten und Marktsegmenten überdurchschnittliche Renditen erwirtschaftet werden können. Beispiele dafür sind das Investieren in unterbewertete Märkte oder Märkte mit interessanten Entwicklungszyklen („antizyklisches Investieren") und das Investieren in Regionen mit hohem volkswirtschaftlichen Wachstum bzw. Nachholbedarf.

Die Gesellschaft hat in Umsetzung dieses Ansatzes seit ihrer Gründung im Bereich der Immobilienentwicklung in Projekte in den Ländern Polen, Ukraine, Russland, Rumänien und Bulgarien investiert. Im Bereich des Grundstücks- und Immobilienhandels hat die Gesellschaft in Projekte in Rumänien, der Ukraine, der Türkei und Deutschland investiert.

Die Gesellschaft beabsichtigt, in Zukunft noch stärker in der CEE/SEE/CIS-Region tätig zu werden. Dementsprechend soll der Deutschland-Anteil im Portfolio in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum durch planmäßige Verwertung des bisherigen Investments reduziert werden. Diese Investitionsstrategie wird in regelmäßigen Abständen von der Gesellschaft geprüft und gegebenenfalls angepasst.

Nutzung von Sondersituationen

Innerhalb der von der Gesellschaft als geographisch besonders interessant identifizierten Märkte bemüht sich die Gesellschaft, durch die Nutzung von Sondersituationen besonders attraktive Investitionsobjekte zu finden. Dies können zum Beispiel notleidende oder problembehaftete Immobilien sein, die nach einer Umstrukturierung, Erschließung, Parzellierung, Umwidmung oder anderen wertsteigernden Maßnahmen weiterverkauft werden können. Ebenso investiert die Gesellschaft in bestehende Development-Projekte, für die der Initiator des Projekts – aus unterschiedlichen Gründen – einen Partner sucht oder diese verkauft.

› **Projekt** Nasze Katy (Polen)

Wachstumsmarkt Osteuropa

Die Länder Ost- und Südosteuropas, also die CEE- (Central and Eastern Europe), SEE- (South Eastern Europe) und CIS- (Commonwealth of Independent States) Märkte sind in den vergangenen Jahren von Schwellenländern zu dynamischen Wachstumsmärkten aufgestiegen. Unterstützt durch die Öffnung der Europäischen Union nach Osten, niedrige Lohnkosten, eine hoch qualifizierte Bevölkerung sowie vor allem auch die klar marktwirtschaftliche Politik der Regierungen gelang es diesen Staaten, einen nachhaltigen Konvergenzprozess in Gang zu setzen. Darüber hinaus wurde vor allem die wirtschaftliche Entwicklung Russlands, als ein Land mit großen Rohstoffvorkommen, vom stark gestiegenen Ölpreis und dem Anstieg der Rohstoffpreise zusätzlich begünstigt. Die Türkei profitiert von einer jungen Bevölkerung, der Annäherung an den Westen und an die Europäische Union sowie einer marktwirtschaftlichen Politik in Verbindung mit einer wachsenden Stabilitätsorientierung.

Auf der „zweiten" und „dritten" Welle

Hohes Wachstumspotential weisen vor allem die Länder der sogenannten „zweiten Welle" und „dritten Welle" auf. Also diejenigen Länder, die nicht schon zur EU gehören und die im Konvergenzprozess nicht bereits zur EU aufgeschlossen haben. Diese Länder der zweiten und dritten Welle stehen im besonderen Fokus von MAGNAT.

Die Zahlen sprechen für sich: In den vergangenen Jahren lag die Wachstumsrate der Länder Ost- und Südosteuropas deutlich über der Wachstumsrate des Euroraums und Westeuropas sowie auch merklich über dem Wachstum der Weltwirtschaft insgesamt. So ist beispielsweise nach Angaben des IMF - International Monetary Fund das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in den CEE-Ländern in den Jahren 2006 und 2007 mit 6,6 Prozent beziehungsweise 6,7 Prozent überdurchschnittlich stark gewachsen. Auch die Türkei verzeichnete mit 5,9 Prozent und 4,7 Prozent hohe Wachstumsraten. Das BIP Russlands legte 2006 gar 7,4 Prozent und 2007 um 8,1 Prozent zu.

Der aus der ehemaligen Sowjetunion hervorgegangene Commonwealth of Independent States weist laut IMF inklusive Russland für 2006 ein BIP-Wachstum von 8,2 Prozent und für 2007 von 8,5 Prozent aus. Ohne Russland haben die realen Wachstumsraten mit 10,1 Prozent und 9,6 Prozent zeitweise gar einen zweistelligen Bereich erreicht. Der CIS, die Gemeinschaft unabhängiger Staaten, besteht aus 11 Ländern: Armenien, Aserbaidschan, Weißrussland, Georgien, Kasachstan, Kirgisistan, Moldawien, Russland, Tadschikistan, Ukraine, Usbekistan, und Turkmenistan, das seit dem 26. August 2005 nur mehr assoziiertes Mitglied ist.

Das Wachstum Ost- und Südosteuropas lag in den vergangenen Jahren deutlich über dem der westlichen Industrieländer. Beispielsweise konnte der Euroraum 2006 und 2007 nur mit Wachstumsraten von 2,8 Prozent und 2,6 Prozent aufwarten. Auch die Weltwirtschaft wuchs in den vergangenen Jahren wesentlich langsamer als die Länder Osteuropas, nämlich mit nur 5,0 Prozent in 2006 und 4,9 Prozent in 2007.

Prognose: Überdurchschnittliche Wachstumsraten

Auch für die kommenden Jahre bleibt der Ausblick für Osteuropa günstig. Fast alle Volkswirte prognostizieren weiterhin überdurchschnittlich hohe Wachstumsraten in Osteuropa. So erwartet der International Monetary Fund ein BIP-Wachstum der CEE-Region sowie der CIS-Region von 4,4 Prozent bzw. 7,0 Prozent in 2008 und von 4,3 Prozent bzw. 6,5 Prozent in 2009. Auch die Türkei wird laut den Prognosen mit 4 bis 5 Prozent in 2008 und 2009 wesentlich schneller wachsen als Westeuropa und die Weltwirtschaft.

Gute Gründe sprechen dafür, dass der Aufholprozess Ost- und Südosteuropas mit überdurchschnittlich hohen Wachstumsraten weitergeht. The Economist Intelligence Unit (zugehörig zur renommierten Wirtschaftszeitschrift The Economist) führt u.a. an: Ein sich inzwischen selbst tragendes Wachstum, politische Stabilität, der EU-Beitritt osteuropäischer Staaten, relativ niedrige Inflation, gute und solide Produktivitätsniveaus sowie deutliche Verbesserungen im Bankensektor.

Ähnlich wie beispielsweise die Bundesrepublik nach dem Zweiten Weltkrieg oder Spanien in den achtziger Jahren verfügen die Länder Ost- und Südosteuropas heute über das Potenzial, ökonomisch zum Westen in den kommenden Jahren und Jahrzehnten aufzuschließen. Politisch sind die Aussichten ausgesprochen positiv, dass sich der Konvergenzprozess in den kommenden Jahren fortsetzt – mit entsprechenden Chancen auf den Immobilienmärkten insbesondere der Länder der „zweiten" und „dritten Welle". Vom westlichen Wohlstandsniveau und von westlichen Lohnniveaus sind die Staaten Osteuropas allerdings noch weit entfernt. Vor diesem Hintergrund

verspricht Ost- und Südosteuropa ein Markt mit überdurchschnittlich hohen Wachstumsraten zu bleiben.

Konvergenz: Wachstum sichert Nachfrage nach Immobilien

Das aktuelle Bruttoinlandsprodukt je Einwohner im Vergleich verdeutlicht dies. Das BIP der Ukraine pro Einwohner liegt bei gut 2.000 US-Dollar, das der Türkei bei rund 5.500 US-Dollar und das Russlands bei etwa 7.000 US-Dollar. Deutschland kommt auf ein BIP je Einwohner von etwa 35.000 US-Dollar, während Frankreich bei 37.000 US-Dollar und die USA bei 44.000 US-Dollar je Einwohner liegen.

Investitionen in den aufstrebenden Staaten der „zweiten" und „dritten Welle" werden durch relativ niedrige Arbeitskosten begünstigt. Sie liegen in Russland im Durchschnitt bei EUR 1,91 je Stunde und in der Ukraine bei EUR 2,86. Zum Vergleich: Die Europäische Union kommt auf EUR 21,20 und Deutschland auf EUR 26,43.

Die Immobilienmärkte in den Transformationsländern Osteuropas profitieren von dem überdurchschnittlich hohen und anhaltenden Wachstum. Doch nicht allein das Wirtschaftswachstum spricht dafür, dass die Immobilienpreise in Osteuropa weiter klettern und dass sich in der Region für Immobilienentwickler, welche die notwendige lokale Expertise sicherstellen, sehr gute Chancen bieten. Hinzu kommt, dass sich in fast allen Transformationsländern ein leistungsfähiges Bankensystem entwickelt, das die Finanzierung von Immobilien über Hypotheken ermöglicht. Dadurch steht nun auch der sich etablierenden Mittelschicht in diesen Ländern der Zugang zu einer eigenen Immobilie offen – wie natürlich auch Unternehmen und Unternehmern.

Menschen brauchen Wohnraum

Vor allem der Bedarf in diesen Staaten an Immobilien mit westlichem Standard ist sehr hoch. In den Jahrzehnten vor der Ostöffnung wurden Infrastrukturmaßnahmen vernachlässigt, für die Bevölkerung kein hochwertiger Wohnraum geschaffen, ebenso kaum hochwertige Gewerbeimmobilien wie Büroflächen.

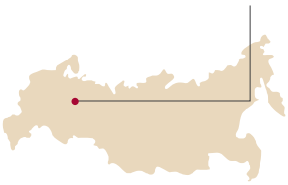
Das Aufholpotenzial zeigt sich im Flächenangebot je Einwohner. In den USA stehen jedem Bürger aktuell durchschnittlich 70 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, in Deutschland sind es 50 Quadratmeter, in China 27 Quadratmeter. In der Ukraine beläuft sich die Wohnfläche je Einwohner hingegen nur auf 22 Quadratmeter und in Russland sind es sogar nur 21 Quadratmeter. Dabei sind 60 Prozent des russischen Wohnungsbestands renovierungsbedürftig, der Zustand von 15 Prozent gilt als kritisch und 12 Prozent werden offiziell schlicht als unbewohnbar eingestuft.

Unternehmen brauchen Gewerbeflächen

Ähnlich groß ist der Nachfrageüberhang im Gewerbeimmobilienbereich. Beispielsweise übersteigt in der ukrainischen Hauptstadt Kiew – nach einer Studie von Jones Lang LaSalle – bis ins Jahr 2010 die Nachfrage nach Büroflächen das Angebot. Auch die Metropolen Russlands, hier natürlich vor allem Moskau, prosperieren. Experten gehen davon aus, dass Moskau in zehn Jahren mit London zu den teuersten Städten Europas gehören wird. Entsprechend ist bereits von der „russischen Revolution" am Immobilienmarkt die Rede. Internationale Investoren beginnen, die Region nun verstärkt zu entdecken. Bei Nachfragen nach Wohn- und Gewerbeimmobilien steht vor allem die kaum vorhandene westliche Ausstattung hoch im Kurs.

Alles in allem ist daher davon auszugehen, dass sich der Wachstumstrend der ost- und südeuropäischen Immobilienmärkte besonders in den Ballungszentren fortsetzt – mit entsprechenden Chancen für First Movers und Early Movers.

FOKUS AUF BALLUNGSZENTREN IN DEN AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSMÄRKTEN

Land	*Region*	*Status/Strategie MAGNAT*	*Externe Experten-Einschätzung*
Ukraine	Kiew	1. Sehr niedrige Leerstandsquoten im Office Segment	„...der ukrainische Immobilienmarkt verzeichnete in allen Bereichen ein erhebliches Wachstum...
		2. Starkes Wachstum in allen Bereichen	Die Nachfrage nach Büroflächen steigt stetig und übertrifft sogar die optimistischsten Erwartungen...
		3. Früher Markteintritt	Der Kiewer Markt wird seinen Sättigungspunkt nicht vor 2011 erreichen...“ [1]
Russland 	Moskau	1. Stark steigende Nachfrage gestützt durch mangelndes Angebot	„Es wird mit einer Verdoppelung des nominalen BIP- sowie des privaten Konsums pro Kopf bis 2010 gerechnet. Die russische Wirtschaft wächst ständig und ist bereits jetzt die siebtgrößte Volkswirtschaft der Welt.
		2. Konzentration auf mittleres Preis-segment im Umland	Es sollte nicht überraschen, dass der russische Immobilienmarkt zu den stärksten Märkten Europas zählt...
		3. Residential Development ergänzt um Land Banking	...der russische Immobilienmarkt gehört zu den viel versprechendsten weltweit...“ [2]
Türkei	Istanbul	1. Opportunistischer Markteinstieg in relevanter Größenordnung	„Seit einigen Jahren sind die Indikatoren für die Türkei im Allgemeinen sehr günstig. Das Wirtschaftswachstum lag in den vergangenen vier Jahren bei durchschnittlich 5,6 Prozent.
		2. Breite Asset Basis mit mehreren Exit Alternativen	...die Wirtschaft könnte in den nächsten zwei Jahren um bis zu sechs Prozent wachsen... die Kaufkraft steigt laufend und die Nachfrage nach Immobilien boomt...
		3. Joint Venture mit starken Partnern (Immoeast, ADAMA)	...der Markt steht kurz davor, abzuheben... große Städte wie Istanbul, Antalya und Bodrum haben inzwischen ein günstiges Investitionsklima.“ [3]

[1] Property Magazine International, Februar 2008
[2] Economist Intelligence Unit, 2008
[3] The Guardian, April 2008

Länderportfolio

CIS/Ukraine

Als flächenmäßig zweitgrößtes Land Europas hat sich die Ukraine in den vergangenen Jahren zu einem der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in Osteuropa entwickelt. Das Wachstum betrug im Jahr 2007 7,2 Prozent, für 2008 werden 5,5 Prozent prognostiziert. Die Hauptstadt Kiew ist mit ihren 2,7 Millionen Einwohnern der gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Knotenpunkt des Landes.

Kiews Immobilienmarkt kann in allen Segmenten – sowohl auf dem gewerblichen Sektor als auch im Wohnungsbau – rasantes Wachstum verzeichnen. Die Nachfrage nach modernen Gewerbeflächen westlichen Standards ist ungebrochen und übersteigt selbst die optimistischsten Erwartungen. Das Erreichen einer Marktsättigung wird nicht vor 2011 erwartet.

Colliers International urteilt daher in der Real Estate Review (2008):

„Viel versprechende Entwicklungsaussichten beflügeln den ukrainischen Immobilienmarkt, der über alle Sektoren hinweg einen eklatanten Mangel an Produkten aufweist."[1]

In diesem höchst attraktiven Marktumfeld entwickelt MAGNAT das Peremogi 67 Office Center Projekt, das im vierten Quartal 2007 akquiriert wurde. Das Objekt befindet sich im Westen der Stadt, direkt an der wichtigsten Verkehrsachse Kiews, dem Peremogi Prospekt. Hier entstehen knapp 30.000 Quadratmeter Office- und Retail-Fläche sowie 360 Parkplätze.

Das Peremogi 67-Projekt wurde als Co-Investment strukturiert, MAGNAT hält einen Anteil von 45 Prozent am Gesamtprojektvolumen.

Weitere MAGNAT Projekte in CIS/Ukraine:

› *Kiew*	*Koncha-Zaspa*	*Land Banking*
› *Kiew*	*Cottage Village Vitaly*	*Wohnen*
› *Kiew*	*Grundstück „Alexander"*	*Land Banking*
› *Moskau*	*Sadko*	*Wohnen*

[1] Ukraine, Real Estate Review 2008

CEE/SEE

In den vergangenen 20 Jahren haben die Länder Ost- und Südosteuropas einen extremen Wandel durchgemacht und sind heute der treibende Wirtschaftsmotor Europas. Das durchschnittliche Wirtschaftswachstum in den CEE-Ländern betrug im Jahr 2007 5,5 Prozent, der EU-Durchschnitt dagegen lag bei 2,8 Prozent, in der EURO-Zone gar nur bei 2,3 Prozent.

Ein besonders dynamischer Markt ist in dieser Region die Türkei. Mit 70 Millionen Einwohnern ist die Türkei – 65 Prozent davon sind unter 35 Jahre alt – der größte und wichtigste Markt in SEE. Das BIP verdoppelte sich in nur 4 Jahren von USD 305 Mrd. im Jahr 2003 auf USD 658,8 Mrd. in 2007. Die aktiven EU-Bestrebungen der Türkei verleihen dieser Entwicklung noch mehr Dynamik. Unter diesen Vorzeichen hat sich der türkische Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren zu einem interessanten Investmentstandort für ausländische Investoren gewandelt. Vor allem die starke Nachfrage von Seiten des Finanzdienstleistungssektors belebt nachhaltig den Büromarkt von Istanbul.

King Sturge stellt in seiner aktuellen Analyse (2008) des türkischen Immobilienmarkts fest:

„Die Türkei entwickelt sich in rasantem Tempo zu einem der zentralen Immobilienentwicklungs- und Investitionsmärkte mit starkem Wachstum."[2]

Im dritten Quartal 2007 erfolgte die Akquisition des Yapi Kredi Portfolios. Es wurde von der Yapı ve Kredi Bankasi A.S. (YKB), einer führenden türkischen Bank und Teil der UniCredit Group erworben. Zwei Drittel des breit diversifizierten Portfolios entfallen auf Immobilien im Großraum Istanbul. Gemischt genutzte Immobilien stellen 33 Prozent, Wohnungen 30 Prozent und Gewerbeimmobilien 26 Prozent des Portfolios dar. Hinzu kommen Nischensegmente. Insgesamt umfasst die Transaktion 400 Objekte, ein Großteil davon ist mit langfristigen Mietverträgen an die YKB und ihre Filialen vermietet.

MAGNAT hält 33,3 Prozent am YKB-Portfolio, die renommierten Projekt-Partner Adama Holding Public Ltd. und Immoeast AG sind auch zu jeweils 33,3 Prozent beteiligt.

Weitere MAGNAT Projekte in CEE/SEE:

› *Bukarest*	*Mogosoaia Village*	*Land Banking*
› *Bukarest*	*Vacaresti*	*Wohnen*
› *Sofia*	*Pancharevo*	*Wohnen*
› *Moskau*	*Sadko*	*Wohnen*
› *Polen*	*Nasze Katy*	*Wohnen*

Deutschland

Der Heimmarkt Deutschland ist neben den Core Markets CEE/SEE/CIS noch ein weiterer wichtiger Markt der MAGNAT. Hier konzentrierte sich die Gesellschaft insbesondere auf Sondersituationen, sogenanntes „distressed real estate". Bei diesen Investitionen fungiert die Reduktion des Leerstands durch professionelles Sanierungsmanagement als entscheidender Werthebel.

DEGI Research analysiert:

„Immobiliendeutschland befindet sich weiterhin auf dem Wachstumspfad."[3]

Das Wohnportfolio Eberswalde-Rostock-Saalfeld wurde im zweiten Quartal 2007 erworben und steht zu 75 Prozent im Eigentum der MAGNAT. Das Portfolio umfasst 1.497 Wohneinheiten in Eberswalde bei Berlin, in Saalfeld (Thüringen) und in Rostock. Des Weiteren sind 1.000 Quadratmeter Gewerbefläche im Portfolio enthalten. Die gesamte vermietbare Fläche des Wohnportfolios beträgt über 85.000 Quadratmeter.

Im ersten Quartal 2007 akquirierte MAGNAT ein weiteres sehr interessantes Gewerbeportfolio. Dieses besteht aus einem Gebäude in Halle-Peißen – Mieter ist die Deutsche Telekom –, Arbeitsämtern in Parchim und Worms sowie einem medizinischen Zentrum in Delitzsch. Die Mietverträge sind langfristig bis 2011 bzw. 2013 geschlossen, weiters bestehen Optionen auf Verlängerung der Verträge. Im medizinischen Zentrum Delitzsch wird kleinteilig an eine Vielzahl von Nutzern vermietet. Die Gesamtnutzfläche des Portfolios beträgt 10.120 Quadratmeter.

Die Gesellschaft beabsichtigt, in Zukunft noch stärker in der CEE/SEE/CIS-Region tätig zu werden. Dementsprechend soll der Deutschland-Anteil im Portfolio in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum durch planmäßige Verwertung des bisherigen Investments reduziert werden.

[2] Turkey, Property Market 2008
[3] Neue Perspektiven – Marktreport Deutschand 2008, DECI Research

Investor Relations

Turbulentes Jahr an den Finanzmärkten

Die Aktienmärkte standen im Geschäftsjahr 2007/2008 ab der Jahresmitte 2007 im Zeichen der internationalen Finanzmarktturbulenzen. Die sogenannte Subprime-Krise traf neben US-Immobilienbesitzern vor allem nationale und internationale Banken.

Die Subprime-Krise führte zum Teil zu deutlichen Kursrückgängen der Aktienmärkte. Dabei erlitten vor allem Bankaktien hohe Verluste. Auch Immobilienwerte, deren Geschäfte – wie die von MAGNAT – nicht direkt von der Subprime-Krise betroffen sind, wurden pauschal abgestraft. Immobilienaktien mussten auf breiter Front einen großen Teil der Kursgewinne der Vorjahre wieder abgeben. So konnte sich die MAGNAT-Aktie dem negativen Umfeld für Immobilienaktien nicht entziehen. Der EPRA European Index, der die Entwicklung der 70 größten europäischen Immobilienaktien widerspiegelt, sank im Jahr 2007 um rund 34 Prozent. Der EPRA Germany Index verlor im Jahr 2007 rund 41 Prozent und vom Tag der MAGNAT-Erstnotiz am 26. Juli 2006 bis zum 31.03.2008 exakt 44,6 Prozent an Wert.

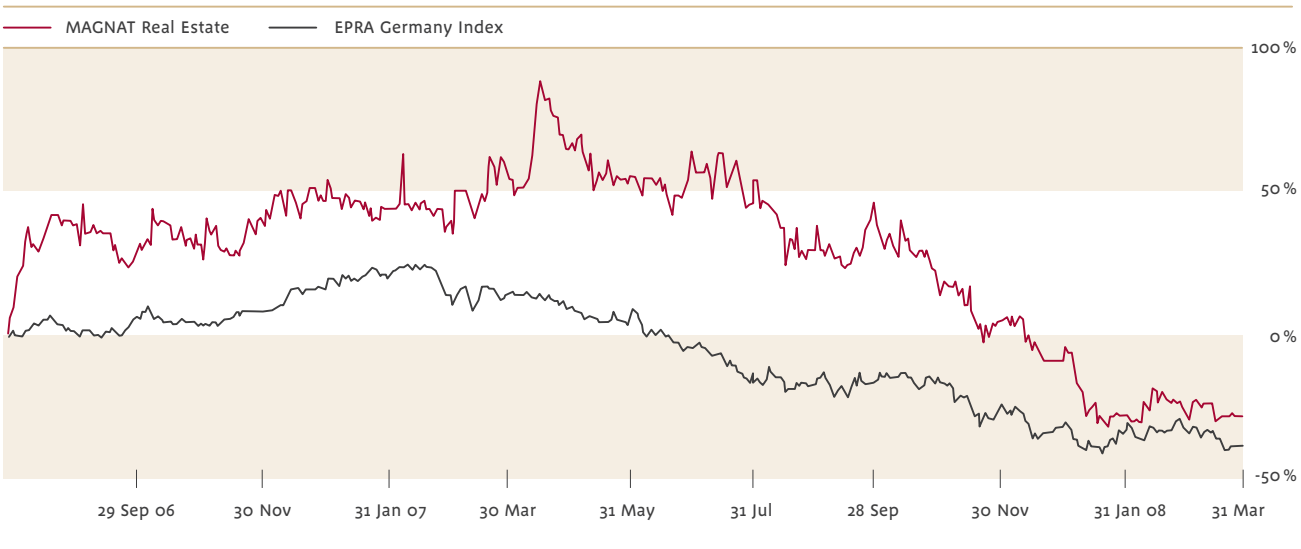
Vor diesem Hintergrund muss festgehalten werden, dass die MAGNAT-Aktie seit Erstnotiz mit 32,5 Prozent deutlich weniger an Wert verlor.

Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen

Auf große Nachfrage, insbesondere von institutionellen Investoren, stieß im Frühjahr 2007 die jüngste Kapitalerhöhung von MAGNAT. Daher haben Geschäftsführung und Aufsichtsrat entschieden, zusätzlich zur Kapitalerhöhung über EUR 4,6 Mio. Aktien, die in der Hauptversammlung vom 13. Februar 2007 beschlossen worden war, das gesamte genehmigte Kapital in Höhe von weiteren EUR 16,1 Mio. Euro Aktien auszunutzen. Insgesamt wurden den bestehenden Aktionären somit 20,7 Mio. neue Aktien zur Zeichnung angeboten. Nicht bezogene Aktien wurden von institutionellen Investoren im Rahmen eines Private Placements gezeichnet. Der Ausgabepreis für die neuen Aktien betrug EUR 2,20 je Aktie. Damit floss MAGNAT durch die Kapitalerhöhung, die am 13. April 2007 abgeschlossen wurde, ein Emissionserlös von brutto EUR 45,5 Mio. zu. Dieser wurde für aussichtsreiche Immobilien-Investments verwendet. Nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung beträgt das neue Grundkapital der MAGNAT EUR 52,9 Mio., eingeteilt in EUR 52,9 Mio. Stückaktien.

Höhere Attraktivität der MAGNAT-Aktie durch Segmentwechsel

Mit der Auflage des Wertpapierprospektes und dem Wechsel in ein Börsensegment mit erhöhten Transparenzanforderungen Ende Oktober 2007, konnte MAGNAT



Source: Bloomberg

einen weiteren, wichtigen Meilenstein am Kapitalmarkt vermelden. Am 30. Oktober 2007 erfolgte die Zulassung der MAGNAT-Aktien zum Handel im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Das Listing an der Börse war im Juli 2006 zunächst im Open Market (Freiverkehr) erfolgt. Durch den Segmentwechsel unterliegt MAGNAT den strengen, EU-weit geltenden Transparenzanforderungen des regulierten Marktes. Durch den Segmentwechsel öffnet sich MAGNAT einem großen Investorenkreis, da viele institutionelle Investoren aufgrund ihrer Anlagerichtlinien nur in Aktien investieren können, die in einem regulierten Börsensegment gehandelt werden. Vor diesem Hintergrund erhöht der Segmentwechsel die Attraktivität der MAGNAT-Aktie merklich.

Aufgrund des Segmentwechsels stiegen auch die Börsenumsätze in der MAGNAT-Aktie deutlich. So gingen in den ersten fünf Monaten 2008 durchschnittlich etwa 150.000 Aktien am Tag um, während im zweiten Halbjahr 2006 im Schnitt rund 50.000 Aktien am Tag gehandelt worden waren. Insbesondere im Januar 2008 wurde die MAGNAT-Aktie mit mehr als 200.000 Stücken am Tag lebhaft gehandelt. Seit dem Börsengang im Juli 2006 bis Mitte 2008 liegt der durchschnittliche Tagesumsatz in der MAGNAT-Aktie bei rund 77.000 Stück.

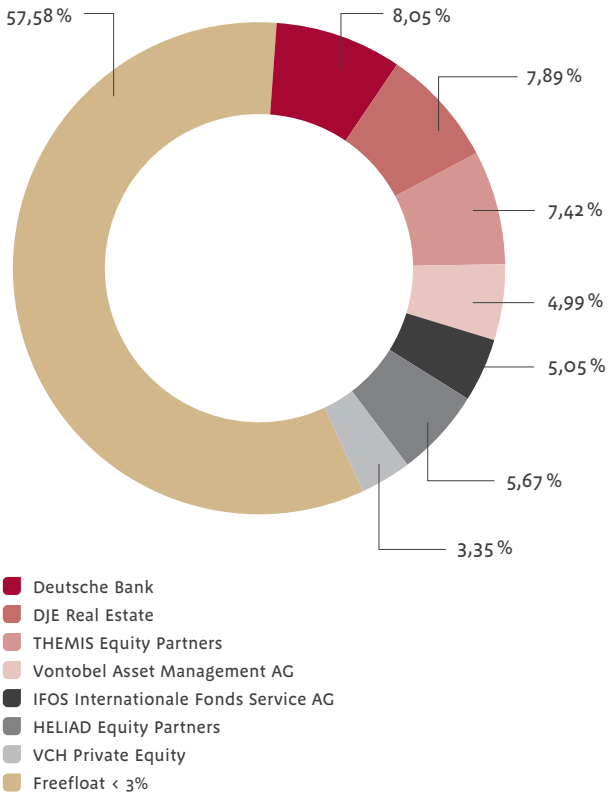
An der MAGNAT-Aktie sind renommierte institutionelle Investoren beteiligt. Zum Stichtag 31. März 2008 hielt die Deutsche Bank 8,05 Prozent an MAGNAT.

Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Anzahl ausstehender Aktien	52,9 Mio.
Gezeichnetes Kapital	EUR 52,9 Mio.
Ticker / ISIN	M5R / DE000A0J3CH0
WKN	A0J3CH
Bloomberg	M5R GR
Reuters	M5RG.DE
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
Freefloat (Aktionäre < 3%)	~57,58 % *

* nach Kenntnis der Gesellschaft, basierend auf Stimmrechtsmitteilungen und Bloomberg

	2007/2008	*2006/2007*
Anzahl der Aktien per 31.03.	52.900.000	32.200.000
Kurs Geschäftsjahresanfang	2,35	n.a.
Kurs Geschäftsjahresende	1,10	2,42
Höchstkurs	2,85	2,49
Tiefstkurs	1,08	1,53
Marktkapitalisierung per 31.03.	58.190.000	77.924.000
Gewinn je Aktie	0,17	0,01
NAV je Aktie	1,89	0,97
Kurs/Gewinn Verhältnis	6,47	242

Aktionärsstruktur MAGNAT per 31.03.2008



Dr. Jens Ehrhardt (DJE) Real Estate kam auf einen Anteil von 7,89 Prozent. THEMIS Equity Partners war mit 7,42 Prozent beteiligt, während das Schweizer Bankhaus Vontobel 4,99 Prozent hielt. Auch das Management von MAGNAT hält Aktien und unterstreicht damit seine Überzeugung, dass die MAGNAT-Aktie ein lohnendes Investment darstellt. Der Streubesitz in der MAGNAT-Aktie beträgt mehr als 57 Prozent, sodass eine für Investoren ausreichende Liquidität gegeben ist.

Transparente Kapitalmarktkommunikation

Es ist das ausdrückliche Ziel des MAGNAT-Managements durch eine kontinuierliche und aktive Kommunikation mit dem Kapitalmarkt ein transparentes Bild der MAGNAT zu vermitteln. Daher hat die MAGNAT im Geschäftsjahr 2007/2008 die Kommunikation mit Presse und Investoren intensiviert. Denn nur eine umfassende und zeitnahe Information des Kapitalmarkts über Fundamentaldaten zur MAGNAT sowie Chancen und Risiken an den osteuropäischen Immobilienmärkten, führt zu einer angemessenen Unternehmensbewertung.

Im Geschäftsjahr 2007/2008 haben bekannte Finanz- und Fachmedien wie u.a. die Börsen-Zeitung, die Immobilien Zeitung, Börse Online, Focus Money, Platow Börse, Prior Börse, Capital Depesche, das Nebenwerte-Journal und das Real Estate Magazin über MAGNAT berichtet. Zudem berichteten Bloomberg TV und das Deutsche Anleger Fernsehen DAF über MAGNAT und die Chancen an den osteuropäischen Immobilienmärkten.

Die MAGNAT-Aktie wurde in Anlegermedien besprochen, erfreulicherweise meist mit einer Kaufempfehlung. So empfahl die Zeitschrift Focus-Money im Mai 2008 in einem ausführlichen Artikel die MAGNAT-Aktie unter dem Titel „Betongold im Osten“ ihren Lesern zum Kauf.

Sehr großen Wert legt MAGNAT auf die Kommunikation mit Aktionären, institutionellen Investoren und Analysten. Daher hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2007/2008 auf mehreren Kapitalmarktkonferenzen präsentiert. Beispielsweise auf der Immobilienkonferenz des Analystenverbandes DVFA am 12. Februar 2008 in Frankfurt. Darüber hinaus hat das MAGNAT-Management bei mehreren Roadshows, unter anderem in Kuwait und den Vereinigten Arabischen Emiraten, zahlreichen internationalen Investoren die Equity Story und die Fundamentaldaten der Gesellschaft erläutert und die Chancen in Osteuropa aufgezeigt.

Auch im laufenden Geschäftsjahr 2008/2009 wird MAGNAT auf mehreren Investorenkonferenzen vertreten sein und in Roadshows insbesondere auch internationale institutionelle Anleger ansprechen. Einen aktuellen Überblick über die wichtigsten Konferenzen und Finanztermine erhalten Aktionäre und Interessierten unter „Investor Relations“ auf unserer neuen Homepage.

www.magnat-reop.com

Interview

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

Herr Rüster, was ist das Besondere an MAGNAT?

› Jan Oliver Rüster
Unser Fokus liegt auf Immobilien-Development in chancenreichen Wachstumsmärkten in Ost- und Südosteuropa sowie der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS). Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien (Buy & Hold) erzielt MAGNAT also nicht nur Gewinne aus der Vermietung von Immobilien, sondern profitiert in erster Linie von attraktiven Projektentwicklungsrenditen, vor allem in Ost- und Südosteuropa. Die MAGNAT verfügt über ein exzellentes Netzwerk und eine herausragende Expertise in CEE/SEE und CIS. Dies ermöglicht uns in aussichtsreichen Märkten Investments mit sehr gutem Rendite-/Risikoprofil zu erschließen.

An der Börse sind Sie inzwischen aufgestiegen?

› Jan Oliver Rüster
Ja, wir sind eine deutsche Immobiliengesellschaft, die inzwischen am regulierten Markt, im General Standard, an der Frankfurter Börse notiert, also in einem anerkannten, regulierten Börsensegment, das ein Höchstmaß an Transparenz für Investoren bietet. In unsere Aktie können daher fast alle institutionellen Anleger investieren. Mit der Kombination von Investments in Osteuropa und der Börsennotiz in einem streng regulierten Segment in Deutschland vereinen wir „das Beste aus beiden Welten."

Wie lange halten Sie als Entwickler Immobilien im Bestand?

› Jan Oliver Rüster
Um unsere Entwicklerrenditen zu optimieren, agieren wir hier flexibel. Die Haltedauer der Objekte durch die MAGNAT orientiert sich an der Maximierung der Entwicklerrenditen. Wenn wir kurzfristig hohe Entwicklerrenditen realisieren können und der Verkaufspreis dem Marktniveau entspricht, dann verkaufen wir. Eine Bindungsdauer von bis zu drei Jahren ist für uns also nicht ungewöhnlich. Wir machen auch Forward-Deals, d.h. wir verkaufen Objekte zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft und realisieren damit vorab Gewinne. In anderen Fällen macht es wieder Sinn, Immobilien oder Grundstücke noch zu halten, um die Ertragspotentiale zu realisieren.

Sind Sie mit dem Geschäftsjahr 2007/2008 zufrieden?

› Jan Oliver Rüster
Mit der operativen Entwicklung von MAGNAT sind wir zufrieden. Es ist uns gelungen, in attraktive Projekte zu investieren und werthaltige Substanz aufzubauen. Davon werden wir im laufenden Geschäftsjahr und in den kommenden Jahren profitieren. Und wir haben unser Ziel erreicht, im abgelaufenen Geschäftsjahr einen zufriedenstellenden Gewinn auszuweisen.

Die Renditen für Immobilien in Ländern wie Ungarn oder Tschechien haben sich bereits dem Niveau in Westeuropa weitgehend angenähert. Bestehen in diesen Ländern überhaupt noch große Chancen?

› Jan Oliver Rüster
Aufgrund der dort inzwischen wenig attraktiven Renditen sind wir in diesen Ländern nicht tätig. Wir investieren vielmehr in ausgewählten Regionen in den Wachstumsmärkten Ost- und Südosteuropas sowie der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS). Dabei investieren wir vor allem in chancenreiche Länder der so genannten „zweiten Welle" und haben auch Länder der „dritten Welle" im Fokus. Dort adressieren wir dann immer vor allem die besonders wachstumsstarken Ballungszentren. Unsere Hauptmärkte sind derzeit die Ukraine, Russland und die Türkei. Diese Investitionsstandorte bieten auch weiterhin überdurchschnittlich hohe Renditeaussichten. Aufgrund des starken und stetigen Wirtschaftswachstums in diesen Ländern entsteht eine enorme Nachfrage nach neuen, hochwertigen Immobilien sowohl im Wohnungsmarkt als auch bei Büroimmobilien. Vor allem Immobilien, die westlichen Standards entsprechen, sind gefragt. Bei diesem Konvergenzprozess handelt es sich um einen langfristigen Trend, der noch einige Jahre anhalten wird. Zudem verfügen wir über das Netzwerk und die Expertise, um relativ schnell neue Märkte in unserer Zielregion erschließen zu können.

Welche sind aktuell Ihre größten Projekte?

› Jan Oliver Rüster
Zwei prominente Beispiele aus unserem Portfolio sind das YKB-Portfolio in der Türkei sowie das Office Development Peremogi 67 in der Ukraine in Kiew. MAGNAT hat im Konsortium mit Immoeast und Adama ein umfangreiches Immobilienportfolio von der türkischen Yapi ve Kredi Bankasi A.S. mit einem Transaktionsvolumen von EUR 136,5 Mio. (Anteil MAGNAT 33,3 Prozent) erworben.

Es handelt sich dabei um 400 Immobilien mit insgesamt 250.000 Quadratmetern, von denen sich etwa 70 Prozent im Ballungsraum Istanbul befinden. Derzeit arbeitet das Konsortium an der Umsetzung der gesteckten Ziele: Es können bereits viel versprechende Verwertungserfolge verzeichnet werden. Die Werthaltigkeit des Portfolios der MAGNAT erkennt man an diesem Joint Venture. Gemeinsam mit Adama und Immoeast wurde entschieden, das Portfolio mit seinem Marktwert darzustellen.

In der ukrainischen Hauptstadt Kiew ist es MAGNAT gelungen, sich an einem attraktiven Developmentprojekt mit einer Größe von 32.000 Quadratmetern Büro- und Geschäftsfläche zu beteiligen. Dieses Office Projekt Peremogi 67 spiegelt die Strategieumsetzung der MAGNAT wider: Beteiligungserwerb an einem Projekt mit bereits bestehenden Baugenehmigungen in einem Ballungsraum mit hohem Nachfrageüberhang. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, geplante Fertigstellung ist 2010.

Stichwort Subprime: Haben sich durch die Finanzmarktkrise Ihre Finanzierungsbedingungen nicht deutlich verschlechtert?

› Jürgen Georg Faè
Keineswegs. Zunächst einmal gilt es klar zu stellen: Von der amerikanischen Subprime-Krise sind die osteuropäischen Immobilienmärkte direkt nicht betroffen. Allerdings hat Subprime seit Mitte 2007 weltweit zu einer Anspannung an den Kreditmärkten geführt. Trotz dieser Situation konnte MAGNAT die Finanzierungen für alle Investments des Deutschland-Portfolios, ebenso wie alle aktuell anstehenden Finanzierungen der Development-Projekte, sicherstellen. Wir verfügen über eine solide Finanzierungsstruktur mit einer weiterhin hohen Eigenkapitalquote von über 70 Prozent und einem ausreichenden Liquiditätsspielraum. Natürlich hat sich das Umfeld auf den Märkten für Fremdkapital verändert und es gibt das ein oder andere Immobilienunternehmen, das aufgrund seiner Finanzierungsstruktur die Auswirkungen von Subprime massiv trifft. Bei uns ist das nicht der Fall. Durch unseren sehr guten Marktzugang, die Auswahl und die breite Streuung unserer Projekte haben wir derzeit wenig Probleme auf der Finanzierungsseite.

Wie kommen Sie üblicherweise an Ihre Projekte heran? Und wie stellen Sie das vor Ort notwendige Know-how jeweils sicher?

› Jan Oliver Rüster
Wir verfügen in jedem der einzelnen Länder über ein Netzwerk, das für uns interessante und lukrative Projekte eruiert. Gerade das lokale Know-how ist eines unserer Stärken: Die Projektleiter unseres Asset Managers R-QUADRAT arbeiten mit lokalen Teams vor Ort zusammen. Für die Tätigkeit in der CEE/SEE/CIS-Region ist diese Vorgehensweise von ganz entscheidender Bedeutung, da es hier besonders wichtig ist, dem westlichem Niveau entsprechende Standards zu implementieren und umzusetzen.

Wie hoch ist der aktuelle Net Asset Value (NAV) Ihrer Aktie und wie berechnen Sie diesen?

› Jürgen Georg Faè
Wir gehen bei der Berechnung unseres NAV bewusst sehr konservativ vor. Der reine Net Asset Value (NAV) liegt, ohne Berücksichtigung der erheblichen Potentiale im Development-Portfolio, bei EUR 1,89 / Aktie. Er bezieht nur das Wohn- und Office-Portfolio in Deutschland, dessen Wert aufgrund der attraktiven Mietrendite und durch aktives Asset-Management über den Anschaffungskosten liegt, sowie Wertsteigerungen in unbebauten Grundstücksreserven (durch dynamische Marktentwicklung und vorbereitende Schritte im Development) mit ein und beinhaltet keine weiteren Projekte im Portfolio.

Das größte Wertschöpfungspotential liegt allerdings im in diesen Werten noch nicht berücksichtigten Kerngeschäft der MAGNAT, dem Immobilien-Development.

Development-Projekte tragen nach Fertigstellung und Verkauf zum Ergebnis bei, auf eine bilanzielle Aufwertung und Berücksichtigung der höheren Verkehrswerte der Development-Projekte im Net Asset Value haben wir bis jetzt bewusst verzichtet.

Welche Dienstleister nehmen die Bewertung der Objekte vor?

› Jürgen Georg Faè
Die Bewertung der Immobilien der MAGNAT erfolgt stets durch unabhängige und anerkannte Gutachter wie zum Beispiel den TÜV bzw. Colliers International.

Warum liegt der Aktienkurs der MAGNAT deutlich unter dem Net Asset Value?

› Jürgen Georg Faè
Die Bewertung von Immobilienaktien auf den Kapitalmärkten hat sich seit Beginn der Kreditkrise im Sommer 2007 stark verändert. Diesem Trend konnte sich die MAGNAT-Aktie wie das gesamte Segment nicht entziehen. Nach Einschätzung vieler Analysten und Kommentatoren haben die Kursverluste inzwischen vielfach zu Unterbewertungen des Sektors geführt. Die Bewertungsabschläge sind nach Auffassung vieler Branchenkenner im Vergleich zu den Fundamentaldaten der Unternehmen nicht gerechtfertigt. Das Management der MAGNAT wird dem mit zwei Strategien entgegenwirken: noch umfassendere und offenere Kommunikation mit bestehenden und potentiellen Investoren und weiterhin vollen Fokus auf Umsetzung der Strategie der MAGNAT.

Wie sehen die generellen Herausforderungen der MAGNAT aus?

› Jürgen Georg Faè
Zwei Herausforderungen müssen wir meistern: Erstens müssen wir eine kritische Masse erreichen und zweitens besteht unsere Herausforderung in unserem Development-Geschäftsmodell als solchem. Im Vergleich zu Bestandshaltern hat die MAGNAT keine wiederkehrenden Cash-Flows in relevanter Größe. Die Herausforderung liegt also im Timing der Verwertung und der erneuten Investition in renditestarke Projekte, um so die Ertragsbasis zu verbreitern. Letztendlich sollte die MAGNAT über ein Portfolio verfügen, aus dem jährlich 3-5 wesentliche Projektexits zum Ergebnis beitragen.

Wann können die MAGNAT Investoren mit ersten Exits rechnen?

› Jan Oliver Rüster
Die MAGNAT hat in den letzten Monaten das eingeworbene Kapital sinnvoll und vielversprechend investiert. Daher wird es zu profitablen Exitszenarios kommen. Den Exitzeitpunkt führen wir dann herbei, wenn wir für unsere Aktionäre den maximalen Ertrag heben können.

Wie sehen Ihre Pläne für das neue Geschäftsjahr und die kommenden Jahre aus?

› Jan Oliver Rüster
Die Ziele der MAGNAT lauten erstens profitables Wachstum, zweitens konsequente Optimierung unserer Managementprozesse und natürlich drittens eine faire Bewertung der MAGNAT Aktie. Daran wollen wir uns messen lassen. Unser Geschäftsmodell funktioniert, bei mehreren Projekten befinden wir uns bereits in der Verwertungsphase. Aufgrund der weiterhin überdurchschnittlich hohen Renditeaussichten werden wir rückfließende Veräußerungsgewinne verstärkt in der CEE- und CIS-Region reinvestieren und so unsere Asset-Basis wesentlich verbreitern. In Kombination mit einer prall gefüllten Projektpipeline sowie einer komfortablen Liquiditätssituation haben wir eine solide Basis, die gesetzten Ziele im Interesse unserer Aktionäre zu erreichen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr
vom 01.04.2007 bis 31.03.2008

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen über erwartete Entwicklungen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und Einschätzungen und bestimmten Annahmen. Sie sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen können daher erheblich abweichen. MAGNAT übernimmt keinerlei Verpflichtung und beabsichtigt nicht, solche zukunftsgerichteten Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse zu aktualisieren.

1. Geschäftsbereiche und Rahmenbedingungen

a) Rahmenbedingungen

Volkswirtschaftliche Entwicklung

Die Immobilienkrise in den USA und die dadurch ausgelöste weltweite Verknappung der Liquidität (Stichwort „credit crunch" vor allem durch die weitgehende Austrocknung der Verbriefungsmärkte) haben ab Mitte Juli 2007 an den Börsen zu einer scharfen Korrektur geführt, die das Verhalten der Marktteilnehmer bis heute wesentlich beeinflusst. Die Notenbanken der USA und Europas haben eine Versorgung der Märkte mit Liquidität zur Vermeidung von Engpässen sichergestellt, die Zinspolitik wurde auf die veränderte Situation ausgerichtet. Trotz dieser Maßnahmen kam es in der Folge durch erhöhte Abschreibungen der Finanzinstitute zu einer weiteren Verschärfung vor allem in der Kreditvergabe. Während die Europäische Zentralbank (EZB) den Zinserhöhungszyklus bis März 2008 zunächst gestoppt hat und nach dem Bilanzstichtag Zinserhöhungen durchführte, hat die US-Notenbank erstmals nach über vier Jahren Zinssenkungen durchgeführt. Die Prognosen zur Fortsetzung des Wirtschaftswachstums der vergangenen Jahre in Europa bleiben weiterhin positiv, sind aber deutlich zurückhaltender geworden, verbunden mit einer leichten Rücknahme der Wachstumsprognosen für 2008.

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (in weiterer Folge auch „MAGNAT") ist nicht auf den US-Immobilienmärkten tätig, weder durch Direktinvestments noch über Veranlagungen in Verbriefungsinstrumente. Für MAGNAT ergeben sich somit keine direkten Auswirkungen der US-Probleme. Aufgrund der Folge- und Fernwirkungen der Entwicklungen auf den Kredit-, Immobilien- und Aktienmärkten seit Sommer vergangenen Jahres hat sich aber natürlich auch MAGNAT auf das veränderte Umfeld einzustellen.

Durch die substantielle Einschränkung der verfügbaren Liquidität auf den Kreditmärkten hat sich die Landschaft für die Finanzierung von Immobilientransaktionen geändert. Die objektbezogen erzielbaren Fremdfinanzierungsquoten haben sich reduziert, die Kreditkosten in Form von Zinsaufschlägen und Nebenkosten haben sich erhöht. In diesem geänderten Umfeld konnte MAGNAT folgende Bankfinanzierungen sicherstellen:

- *Die im abgelaufenen Geschäftsjahr erreichte kurzfristige Akquisitionsfinanzierung der deutschen Wohnobjekte Eberswalde und Rostock in Höhe von EUR 15 Mio. (mit einer Fremdkapitalquote von 60 Prozent der Anschaffungskosten) konnte im Juni 2008 durch eine langfristige Fremdfinanzierung für Eberswalde in Höhe von EUR 20,8 Mio. (und dadurch einer wesentlich höheren Fremdkapitalquote) zu günstigeren Konditionen abgelöst werden.*
- *Baufinanzierung in Höhe von PLN 83 Mio. (rd. EUR 23,5 Mio.) für das Wohnbauprojekt Nasze Katy in Breslau, Polen*
- *Baufinanzierung in Höhe von RUR 167 Mio. (rd. EUR 4,6 Mio.) für das Projekt Sadko I in Moskau*
- *Leasingfinanzierung in Höhe von EUR 59 Mio. für das Development-Projekt Hotel Schwarzenberg in Wien (Co-Investment in Form einer Minderheitsbeteiligung von MAGNAT)*
- *Betriebsmittellinie in Höhe von EUR 5 Mio. für MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA*

Immobilienmärkte

Im Immobiliensektor in Europa hat die Krise im Häuser-/Wohnungsmarkt der USA zu der aufgezeigten Kreditverknappung geführt. Anzeichen von zu den USA vergleichbaren Problemen gibt es zwar auch in einzelnen Ländern

Europas (England, Irland, Spanien). Doch zeigt sich insgesamt der westeuropäische Immobilienmarkt angesichts der Liquiditätsverknappung und der bestehenden Unsicherheiten weiterhin robust. Die osteuropäischen Immobilienmärkte waren von den Turbulenzen zunächst noch weniger beeinflusst. Generell führten die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dazu, dass Investoren zurückhaltender geworden sind und die Sicherstellung von Finanzierungen auf Käuferseite zunehmend zum Thema werden.

Die Gesellschaft investiert auf ausgewählten Märkten innerhalb des Europäischen Wirtschaftsraumes sowie außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraumes, insbesondere in Zentral- und Osteuropa (nachfolgend „CEE"), Südosteuropa (nachfolgend „SEE"), der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (nachfolgend „CIS" bzw. gemeinsam mit CEE und SEE die „CEE/SEE/CIS-Region") sowie in Sondersituationen auf dem Heimatmarkt Deutschland.

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

Die Abkürzung CEE steht für „Central Eastern Europe" und bezeichnet die Mittel- und Osteuropäischen Länder, Südosteuropa (im Deutschen oft auch als SOE abgekürzt, englisch SEE) bezeichnet die Länder im Süd-Osten Europas.

Die Länder Zentral-, Ost- und Südosteuropas sind in den vergangenen Jahren von Schwellenländern zu Wachstumsmärkten aufgestiegen. Der Transformationsprozess dieser Staaten entwickelt sich rascher als erwartet und die Region gewinnt zunehmend an politischer und wirtschaftlicher Bedeutung. So wird für das Jahr 2008 für die Türkei mit einem Wirtschaftswachstum von 4,9 Prozent gerechnet. Zum Vergleich sind es für die Ukraine 5,6 Prozent, Russland liegt dabei mit 6,7 Prozent auf dem Spitzenplatz und Ungarn mit prognostizierten 2,8 Prozent auf dem letzten Platz.

Für die MAGNAT von großer Bedeutung ist der türkische Wirtschaftsraum. Die türkische Wirtschaft hat sich nach der Wirtschaftskrise im Jahr 2001 stabilisiert und befindet sich auf einem robusten Wachstumspfad. Die Perspektive der Türkei als Wachstumsmarkt ergibt sich z.B. durch eine relativ junge Erwerbsbevölkerung, ein stabiles Bevölkerungswachstum und fortschreitende Reformen im Zuge der EU-Bemühungen der Türkei. Der türkische Immobilienmarkt verzeichnete im Jahr 2007 eine erhebliche Steigerung. Das größte Wachstum wurde am Wohnungsmarkt verzeichnet. Der ständig wachsende

Lebensstandard und ein erleichterter Zugang zu Wohnbaukrediten führte zu deutlichen Preissteigerungen. Für das Jahr 2008 wird mit einem ähnlich guten Jahr für die Immobilienbranche gerechnet. Nach wie vor wachsen die Mietpreise im doppelstelligen Bereich. Spitzenmieten in Istanbul für Qualität A+ zeigen steigenden Trend und erreichten 2006 USD 24 Quadratmeter/Monat auf der europäischen Seite und USD 16 Quadratmeter/Monat auf der asiatischen Seite. Basierend auf einem Rückgang der durchschnittlichen Leerstandsrate an Büroflächen, der durch ein Anziehen der Nachfrage bei einem stabilen Angebot erreicht werden konnte, sank der Leerstand in Gebäuden der Klasse B stärker als in A-Klasse Immobilien.

Damit zeichnet sich im Markt für Büroflächen in 2008 ein ähnlicher Trend wie im Wohnmietmarkt ab. In attraktiven Lagen Istanbuls zogen die Mietpreise für Büroflächen in 2007 um insgesamt 25,0 Prozent an. Die Renditen bewegten sich Ende 2006 zwischen 7,5 Prozent und 8,0 Prozent und sind damit im internationalen Vergleich attraktiv.

Commonwealth of Independent States (CIS)

Commonwealth of Independent States (CIS) steht für die Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (kurz: GUS) und bezeichnet den Zusammenschluss der verschiedenen Nachfolgestaaten der Sowjetunion (UdSSR) nach deren Zusammenbruch. Die Gemeinschaft besteht aus 11 Staaten: Armenien, Aserbaidschan, Weißrussland, Georgien, Kasachstan, Kirgisistan, Moldawien, Russland, Tadschikistan, Ukraine und Usbekistan, wobei Turkmenistan seit dem 26. August 2005 nur mehr assoziiertes Mitglied ist. Seit der Gründung der GUS wurden verschiedene wirtschafts-, verteidigungs- und außenpolitische Abkommen unterzeichnet.

Von Interesse für MAGNAT ist aufgrund der Projektschwerpunkte die Ukraine und dort insbesondere der Großraum Kiew. Die Nachfrage nach Büroflächen in Kiew übersteigt nach einer Studie von Jones Lang LaSalle aus dem Jahr 2006 das bestehende Angebot, weshalb die Leerstandsrate geschätzt unterhalb von 4 Prozent liegt, Tendenz fallend.

In 2006 existierten etwa 540.000 Quadratmeter an moderner Bürofläche in Kiew. Der Markt wurde zu diesem Zeitpunkt noch von lokalen Projektentwicklern dominiert, Ausländer planten jedoch den Markteinstieg. Ende 2007 lag der Bürostand der 2,7 Millionen Einwohner-Metropole bei immer noch sehr niedrigen 690.000 Quadratmeter. Klasse A-Büros sind nach wie vor eine Seltenheit und sehr hochpreisig. Das derzeitige Marktumfeld ist ein Vermietermarkt, in dem drei- bis siebenjährige Mietverträge üblich sind. Es wurden Spitzenmieten von USD 60 pro Quadratmeter und Monat am Markt erzielt.

In Klasse B-Büroflächen lag der Mietpreis Ende 2007 zwischen EUR 25-50 per Quadratmeter. Die Qualität der Flächen ist generell geringer einzuschätzen als beispielsweise in Moskau oder an vergleichbaren Standorten. Derzeit sind die meisten Büroflächen in oder nahe der Innenstadt gelegen.

Experten gehen davon aus, dass Kiew mindestens 2 Mio. Quadratmeter an Büroflächen benötigt, um den gegenwärtigen Bedarf annähernd zu befriedigen.

Eine deutliche Steigerung des Flächenangebotes aufgrund neuer Projektentwicklungen, vorrangig in den Außenbezirken, wird in Zukunft erwartet. Allerdings droht die Entwicklung durch Landknappheit behindert zu werden.

Laut einer Studie der Raiffeisen RESEARCH von 2007 wird Kiew auch weiterhin eine positive Entwicklung nehmen und zwar im selben Maße wie die Gesamtentwicklung der Ukraine weiter voranschreitet. An einer Lösung der infrastrukturellen Probleme scheint aufgrund der geplanten Fußballeuropameisterschaft in 2012 mit Nachdruck gearbeitet zu werden.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft präsentierte sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2007 in robuster Verfassung. Das Bruttoinlandsprodukt stieg in 2007 um 2,5 Prozent und blieb damit nur leicht hinter dem Wachstum des Vorjahres von 2,9 Prozent zurück. Der inländische Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt stieg 2007 um 1,1 Prozent, während der Außenbeitrag um 1,4 Prozent wuchs. Im Baugewerbe wurde in 2007 ein Anstieg der Bruttowertschöpfung von 1,7 Prozent erzielt. Die privaten Konsumausgaben ermäßigten sich auf preisbereinigter Basis um 0,3 Prozent.

Die moderaten Preise für Gewerbe- sowie auch Wohnimmobilien locken nicht nur deutsche Unternehmen an, bislang aufgeschobene Investitionen zu tätigen. Verstärkt richten immer mehr ausländische Unternehmen ihren Fokus auf den deutschen Immobilienmarkt.

Neben der Nachfrageerholung im Büromarkt ist vor allem die nachlassende Neubauaktivität ausschlaggebend dafür, dass der Anstieg der Leerstände weitgehend gestoppt werden konnte.

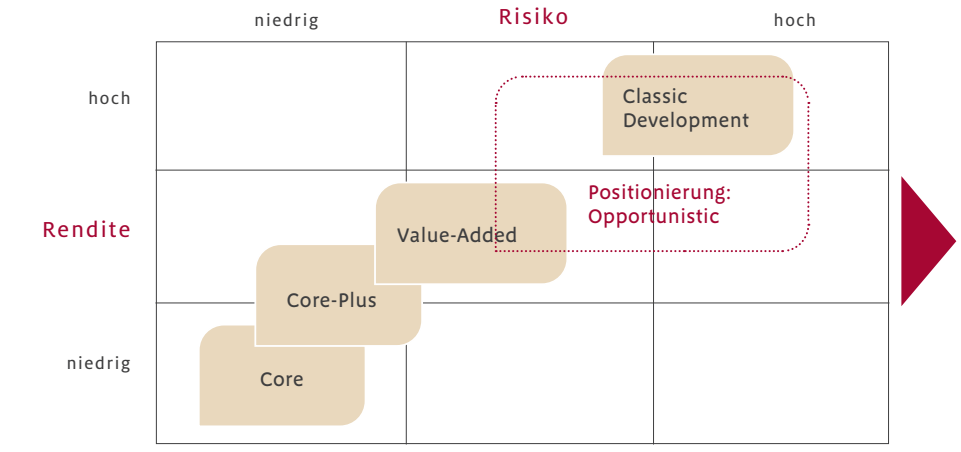
Das Preisgefüge im Wohnungsmarkt bleibt sowohl in West- als auch in Ostdeutschland im Schnitt stabil bis leicht rückläufig. Der verhaltenen Marktentwicklung zum Trotz – durch die Verknappung der Liquidität in den Finanzmärkten ging die Zahl der Käufer zurück – drängen als Investoren verstärkt ausländische Opportunity Fonds in den deutschen Wohnimmobilienmarkt.
Die wirtschaftsstarken Agglomerationsräume und deren Umland, insbesondere im süddeutschen Raum, verfügen demnach über bessere Aussichten auf sich positiv entwickelnde Immobilienmärkte. In den neuen Bundesländern ist abseits der Großstädte und Verkehrsachsen eine unterdurchschnittliche Entwicklung zu erwarten. Einzig der Bundeshauptstadt und dem mit ihr verflochtenen Umland wird eine überdurchschnittliche Marktattraktivität attestiert – andere ostdeutsche Ballungszentren wie Leipzig und Dresden schneiden durchschnittlich ab.

b) Geschäftstätigkeit

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, ist Deutschlands erste börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa. Die Investitionsstrategie wird ergänzt um Sondersituationen im Heimatmarkt Deutschland. Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien basiert das Geschäftsmodell von MAGNAT in erster Linie auf der Erzielung von Entwicklerrenditen („develop & sell“) und Gewinnen aus der Hebung von Wertschöpfungspotentialen in Sondersituationen („buy & sell“). Die durchschnittlich angestrebte Haltedauer der Investments liegt zwischen zwei und drei Jahren.

MAGNAT konzentriert sich auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: Auf unterbewertete Märkte („antizyklisches Investieren“) und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum („Wachstumsmärkte“). In Zentral-, Ost- und Südosteuropa – in weiterer Folge wird diese Zielregion auch als CEE/SEE/CIS-Region bezeichnet – investiert MAGNAT vor allem in den Ländern der „zweiten Welle“ und dort wiederum in ausgesuchten Ballungsräumen. Die Hauptmärkte sind Ukraine, Russland und die Türkei; weitere Investments im Berichtszeitraum waren in Rumänien, Bulgarien und Georgien. Dieses Development-Portfolio in der CEE/SEE/CIS-Region wird durch ein Trading-Portfolio (Wohnen und Gewerbe) in Deutschland sowie durch zwei Investments in Österreich ergänzt.

Mit dieser strategischen Ausrichtung (Opportunistic Ansatz) positioniert sich MAGNAT in einem Segment, das ein überdurchschnittliches Chancen-/Risikoprofil bietet.



Zielsetzung ist ein attraktives Rendite-Risiko-Profil

- Immobilien-Development mit überdurchschnittlichen Renditepotenzialen in osteuropäischen Wachstumsmärkten
- Nutzung von Opportunitäten durch Immobilienhandel
- Diversifikation

Segment-charakteristik			
	› Stabiles Einkommen › Hohe bis mittlere Qualität der Liegenschaften › Geringes Leerstandsrisiko	› Wertsteigerung, Sanierung › Neupositionierung › Bisher ungenügendes Management der Liegenschaften	› Neubau/Development › Neupositionierung › Bisher unrentable Objekte › Distressed

Zentrales Element der Investitionspolitik ist eine Risikodiversifizierung durch einen ausgewogenen Asset-Mix, und zwar in mehrfacher Hinsicht:

- *Geographischer Mix durch Investments in der CEE/SEE/CIS-Region, ergänzt um Sondersituationen in Deutschland*
- *Funktionaler Mix durch Immobilientypus Residential und Commercial*
- *Rendite-Mix durch Immobilien-Development (Chance auf hohe Entwicklerrenditen in der CEE/SEE/CIS-Region) und Trading-Portfolio (Sondersituationen in Deutschland mit überdurchschnittlichen Mietrenditen und mit zusätzlichem Wertsteigerungspotential)*

Diese bewusst breite strategische Ausrichtung erfordert ein zielorientiertes Outsourcing aller wesentlichen Immobilienaktivitäten, mit entsprechender Auswirkung auf die Aufbau- und Ablauforganisation. Die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien, Österreich („R-QUADRAT"), erbringt als Asset Manager im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Sonderpflichten Dienstleistungen für MAGNAT, welche die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienaktivitäten in einem hohen Ausmaß abdecken. Dieses Outsourcing ist für die Tätigkeit in der CEE/SEE/CIS-Region von ganz besonderer Bedeutung, da der Aufbau eigener Ressourcen seitens MAGNAT für die Bearbeitung dieser Märkte in ausreichender Geschwindigkeit und Qualität bzw. mit vertretbarem Kostenaufwand nicht möglich wäre.

Mit der Auflage des Wertpapierprospektes und dem Wechsel in ein Börsensegment mit erhöhten Transparenzanforderungen Ende Oktober 2007 konnte MAGNAT einen weiteren, wichtigen Meilenstein vermelden. Am 30. Oktober 2007 erfolgte die Zulassung der MAGNAT-Aktien zum Handel im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Das Listing an der Börse war im Juli 2006 zunächst im Open Market (Freiverkehr) erfolgt. Durch den Segmentwechsel unterliegt MAGNAT den strengen, EU-weit geltenden Transparenzanforderungen des regulierten Marktes.

c) Geschäftsbereiche

Geschäftsbereich „Bestand"

Der Bereich umfasst mittelbare und unmittelbare Investments in Immobilien und Immobilienunternehmen mit mittelfristigen Behaltedauern und strategischem Fit zu MAGNAT.

- ***YKB-Portfolio (Türkei)***
  Erwerb eines umfangreichen Immobilienbestandes von der türkischen Bank Yapı ve Kredı Bankası A.S. („YKB"), bestehend aus insgesamt rund 400 Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit regionalem Schwerpunkt im Großraum Istanbul, im Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer) und Immoeast AG. Der Kaufpreis für das gesamte Portfolio betrug ursprünglich EUR 136,5 Mio. zzgl. Nebenkosten. Einer der Konsortialpartner hat einen Bridge Loan über EUR 100 Mio. mit einjähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die Auszahlung eines Bankkredits zur Ablöse eines Teils des Bridge Loans erfolgte im Juli 2008, der Rest wird aus großteils bereits erfolgten Verkäufen von nicht-strategischen Liegenschaften getilgt. Der von der MAGNAT eingesetzte Eigenkapitalanteil entspricht demzufolge anteilig für 33,3 Prozent EUR 13,3 Mio. Im Berichtszeitraum haben erste Verkäufe bei Verkaufserlösen von EUR 27,0 Mio. bereits einen Bruttogewinn von EUR 5,6 Mio. generiert. Eine wesentliche Entwicklung im letzten Kalendermonat des abgelaufenen Geschäftsjahres war der Verfall der türkischen Lira. Das YKB-Portfolio wird aufgrund der großen Abhängigkeit vom Euro als Euro Portfolio betrachtet. Funktionale Währung ist jedoch die Landeswährung, weshalb es zum Bilanzstichtag aufgrund von Umrechnungen zu einem Währungsverlust kam.

- ***SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA***
  Im August 2007 wurde die „SQUADRA" mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 25,1 Mio. gegründet; davon übernahm MAGNAT EUR 4 Mio. SQUADRA wird sich auf Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt fokussieren. Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft das Büroobjekt „Blue Towers" in Frankfurt am Main erworben. Nach einer Umstrukturierung werden hier rd. 23.500 Quadratmeter moderne Bürofläche inkl. einem Konferenz- und Gastronomiebereich in zwei Hochhaustürmen bestehen. SQUADRA verfügt aufgrund dieses Investments mittelfristig über ein überdurchschnittliches Renditeobjekt.

› **Projekt** Yapi Kredi
Levent Plaza (Türkei)

Geschäftsbereich „Development“

Der Geschäftsbereich umfasst die klassische Projektentwicklung, also den Erwerb eines Grundstücks und die Errichtung einer oder mehrerer neuer Immobilien auf dem bis dahin unbebauten Grundstück, die Revitalisierung bestehender Immobilien durch Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen sowie den Einstieg in bereits bestehende Immobilien-Entwicklungsprojekte in unterschiedlichen Phasen. Ziel ist es, die Immobilien nach Fertigstellung entweder als Ganzes (gegebenenfalls durch Verkauf der Anteile an der Projektgesellschaft in Form eines „share deals“) oder in einzelnen Einheiten (z.B. in Form von Wohnungseigentum) zu verkaufen. Zusätzlich beinhaltet der Geschäftsbereich die Themen „Landbanking“ und das „Trading-Portfolio“. Das Trading-Portfolio umfasst den An- und Verkauf von bereits fertig gestellten bzw. kurz vor Fertigstellung stehenden Immobilien, die bereits ganz oder teilweise vermietet sind bzw. zur Vermietung bestimmt sind. Typischerweise tätigt die Gesellschaft während ihrer Besitzzeit dabei wertsteigernde Maßnahmen, etwa durch die Optimierung des Mietmanagements, den Abbau von Leerständen und die Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen zur Optimierung der laufenden Einnahmen. Auch bauliche Verbesserungen sowie gezielte Sanierungsmaßnahmen werden vorgenommen, sofern die Gesellschaft hierin einen Wertbeitrag sieht („Upgrading von Immobilien“). Dementsprechend werden in diesem Bereich neben betraglich untergeordneten laufenden Erträgen aus den einzelnen Investments in Form von Mieterträgen insbesondere Veräußerungsgewinne im Zuge des Abverkaufs angestrebt.

Das Bestreben von MAGNAT liegt in der optimierten Verwertung des Portfolios. Aus dem Portfolio jener Investments, die im (Rumpf)-Geschäftsjahr 2006/2007 sowie im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007/2008 getätigt wurden, konnten im Berichtszeitraum in den betreffenden Projektgesellschaften eine Reihe von Verkaufsaktivitäten gestartet und Verkäufe realisiert werden.

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum lag in der Umsetzung des Investitionsprogramms. Das Development-Portfolio wurde im Berichtszeitraum durch folgende Neuinvestitionen erweitert:

- ***„Vacaresti“ / Bukarest (Rumänien)***
  Erwerb eines rd. 6.600 Quadratmeter großen Grundstücks für insgesamt EUR 8,4 Mio., MAGNAT hält 75 Prozent an der Projektgesellschaft (somit EUR 6,3 Mio. Investment). Auf dem Grundstück ist die Errichtung von rd. 400 Wohnungen des mittleren Qualitätssegments mit einer Wohnfläche von rd. 37.000 Quadratmeter geplant. Das Grundstück ist für Wohnbau gewidmet, derzeit wird an der Vorplanung und an der Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten gearbeitet, eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Aufgrund der Entwicklung der Grundstückspreise in Bukarest wurden mit Interessenten Verwertungsgespräche für das Grundstück aufgenommen. Die Bauausführungen wurden aus diesem Grund kurzfristig aufgeschoben.

- ***„Pancharevo“ / Sofia (Bulgarien)***
  Erwerb eines rd. 7.800 Quadratmeter großen Grundstücks für insgesamt EUR 1,8 Mio., MAGNAT hält 75 Prozent an der Projektgesellschaft (somit EUR 1,4 Mio. Investment). Auf dem Grundstück ist die Errichtung von rd. 100 Wohnungen des oberen Qualitätssegments mit einer Wohnfläche von rd. 10.000 Quadratmeter geplant. Das Grundstück ist für Wohnbau gewidmet, die Vorplanung ist bereits weit fortgeschritten, eine deutliche Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten im Vergleich zu den Prämissen der Ursprungskalkulation ist möglich. Die Einreichungen für die Erlangung der Baugenehmigung erfolgten im ersten Quartal 2008. Der Bankkredit für den Start der Bauphase ist in Verhandlung, die weitere Errichtung soll zusätzlich über den Abverkauf von Wohnungen mitfinanziert werden.

- ***„Peremogi 67“ / Kiew (Ukraine)***
  Beteiligung in Höhe von 45 Prozent an einer ukrainischen Projektgesellschaft, die das Baurecht auf der entsprechenden Liegenschaft mit bestehender Baugenehmigung für die Errichtung eines „Class A“ Büro- und Geschäftshauses mit einer Nutzfläche von ca. 30.000 Quadratmeter und ca. 360 Stellplätzen hat. Die Anschaffungskosten der Beteiligung betragen EUR 10,6 Mio. zzgl. Nebenkosten, eine weitere Kapitalerhöhung durch die Gesellschafter in Höhe von USD 5,0 Mio. wurde im Zuge der Akquisition vertraglich vereinbart. Die Bautätigkeit hat bereits begonnen. Ein Angebot für die Finanzierung der verbleibenden Errichtungskosten liegt vor, die Kreditverhandlungen laufen bis dato positiv, die Kreditprüfung seitens der Bank ist noch im Gange. Gespräche über den Projekteinstieg eines potentiellen Endabnehmers befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

- ***„Koncha-Zaspa“ / Kiew (Ukraine)***
  Erwerb eines rd. 33.000 Quadratmeter großen Grund-

stücks für insgesamt EUR 4,9 Mio., MAGNAT hält 75 Prozent an der Projektgesellschaft (somit EUR 3,7 Mio. Investment). Das Recht an dem Grundstück wurde vertraglich abgesichert, der Erwerb durch die Projektgesellschaft ist noch nicht erfolgt. Auf dem Grundstück ist – abhängig von den Vermarktungsmöglichkeiten, die derzeit geprüft werden – die Errichtung von ca. 20 Luxusvillen oder bis zu max. 300 Wohnungen in viergeschossigen Häusern geplant. Das Grundstück ist für Wohnbau gewidmet, eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Es ist geplant, die Errichtungskosten über einen Bankkredit und den Abverkauf von Wohnungen in der Planungs- und Bauphase zu finanzieren.

› ***„Digomi" / Tiflis (Georgien)***

Erwerb eines rd. 20.000 Quadratmeter großen Grundstücks für insgesamt EUR 2,1 Mio., MAGNAT hält 56,25 Prozent an der Projektgesellschaft. Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums geplant. Die Bebauungsstudie wurde erstellt, eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Aufgrund der vorteilhaften Entwicklung der Grundstückspreise wurden mit Interessenten Verwertungsgespräche aufgenommen.

› ***„Schwarzenberg" / Wien (Österreich)***

Erwerb einer Beteiligung in Höhe von 19 Prozent an einer österreichischen Projektgesellschaft, die ein Baurecht auf der Liegenschaft „Hotel Schwarzenberg" hält. Das Investment für den 19 prozentigen Anteil der MAGNAT an der Projektgesellschaft beträgt EUR 3 Mio. Die Finanzierung des Gesamtprojekts auf Grundlage einer Leasingfinanzierung ist bereits gesichert. Zur Adaptierung von Nebengebäuden im Rahmen des historischen Palais in einer Bestlage in Wien wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Konzept des Luxushotels wurde aufgrund von Marktstudien hinsichtlich Zimmergrößen und -ausstattung sowie Qualitätsniveau nochmals wesentlich angehoben.

› ***Russian Land AG, Wien***

Gründung im August 2007, vom Grundkapital in Höhe von EUR 5 Mio. übernahm MAGNAT EUR 2,5 Mio. Russian Land wird sich auf das Segment Land Banking in Moskau-Umgebung (Moskau Oblast) fokussieren.

› ***Wohnportfolio (Deutschland)***

Das Portfolio, an dem MAGNAT einen 75-prozentigen Anteil hält, umfasst (an den Standorten Eberswalde, Saalfeld und Rostock) mittlerweile rd. 1.500 Wohnungen und hat eine vermietbare Fläche von rd. 85.300 Quad-

ratmetern. Die Mietrendite beträgt 9,2 Prozent (aktuelle IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten), die Anschaffungskosten liegen bei rd. EUR 420 / Quadratmeter. Auf Grundlage der überdurchschnittlichen Mietrendite und mit dem Abbau von Leerständen besteht erhebliches Wertsteigerungspotential. Zudem wird für den deutschen Wohnungsmarkt ein Preisanstieg erwartet, da die Schaffung von neuem Wohnraum in den letzten Jahren auf einem Rekordtief angelangt ist; dies wird mittelfristig zu einer Verknappung des Wohnungsangebots führen. Bei den Objekten Eberswalde und Rostock erfolgte der Besitzübergang im Berichtszeitraum (1. April 2007 - 31. März 2008), die entsprechenden Kaufverträge waren bereits im vorangegangenen Wirtschaftsjahr abgeschlossen worden. Beim Objekt Saalfeld erfolgten Vertragsabschluss und wirtschaftlicher Übergang im Berichtszeitraum, nämlich im Juli 2007 bzw. im Januar 2008. Im Teilportfolio Eberswalde und vor allem in Rostock konnte der Leerstand bereits erfolgreich gesenkt werden.

› ***Gewerbe Portfolio (Deutschland)***
Das Portfolio, an dem MAGNAT einen 75 prozentigen Anteil hält, hat eine vermietbare Fläche von rd. 10.100 Quadratmetern. Die Mietrendite beträgt 8,8 Prozent (IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten), die Anschaffungskosten liegen bei rd. EUR 1.150 / Quadratmeter. Im Berichtszeitraum wurde das zuvor schon bestehende Büroportfolio (A&T Portfolio Worms, Parchim und Halle) ergänzt durch das Medizinische Zentrum Delitzsch. Der Ankauf des Gebäudekomplexes in Delitzsch zu rd. EUR 5,0 Mio. wurde im Juli 2007 vertraglich fixiert. Der wirtschaftliche Übergang fand im Dezember 2007 statt. Der Vermietungsstand des gesamten Gewerbeportfolios liegt bei 97 Prozent. Nach dem Abschluss des Berichtszeitraumes erfolgte im Mai 2008 der strategische Zuerwerb eines benachbarten Wohn- und Geschäftshauses zur Abrundung des Ensembles Delitzsch. Dieses zusätzliche Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 310 Quadratmetern ist vollständig vermietet, der Kaufpreis belief sich auf knapp EUR 200.000.

Die zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres 2006/2007 (per 31. März 2007) bereits bestehenden Investments in Polen, Ukraine, Russland und Rumänien entwickelten sich im Berichtszeitraum wie folgt:

› ***„Housing Estate Nasze Katy" / Breslau (Polen)***
Errichtung von rd. 1.000 Wohnungen in mehreren Baustufen auf einem rd. 66.000 Quadratmeter großen Grundstück; MAGNAT ist an der polnischen Projektgesellschaft mit 50 Prozent beteiligt (Investment MAGNAT in Form einer Beteiligung und eines Gesellschafterdarlehens insgesamt EUR 2,8 Mio.). Im Berichtszeitraum wurden alle 67 fertig gestellten Wohnungen der Phase 1 verkauft, die Verkaufspreise lagen mit PLN 4.000 / Quadratmeter um rd. 25 Prozent über den ursprünglich kalkulierten Verkaufspreisen. Damit konnte die Gewinnprognose des Gesamtprojekts im Vergleich zur Erstkalkulation erhöht werden. Der Start der nächsten Bauphase wurde begonnen, die Finanzierung ist gesichert. Der Fertigstellungsverlauf des entsprechenden Bauteilabschnitts ist ca. 4 Wochen vor Plan, 20 Wohnungen sind verkauft. Derzeit wird der Verkauf von weiteren 26 Wohnungen an die Gemeinde verhandelt, die Verhandlungen stehen kurz vor Abschluss. Da die mit der Umsetzung der Bauaktivitäten beauftragte Bauunternehmung an Kapazitätsgrenzen stößt, wird die Verstärkung bzw. Neuausschreibung geprüft.

› ***„Cottage Village Sadko I und II" in Moskau (Russland)***
Errichtung von insgesamt rd. 600 Einfamilienhäusern in mehreren Phasen auf einem rd. 900.000 Quadratmeter großen Grundstück in Moskau-Oblast. Die gesellschaftsrechtliche Umsetzung der Übertragung der Anteile auf MAGNAT ist in Abwicklung, das Gesamtinvestment von MAGNAT beträgt EUR 1,8 Mio. Sadko I entwickelt sich plangemäß. Der Baubeginn von Sadko II ist nach Abschluss von Sadko I geplant.

› ***Grundstücke „Alexander" / Kiew (Ukraine) und „Mogosoaia" / Bukarest (Rumänien)***
Die Grundstücke haben eine Fläche von rd. 200.000 Quadratmetern bzw. rd. 57.000 Quadratmetern, das Investment von MAGNAT (jeweils 75-prozentige Beteiligung an den entsprechenden Projektgesellschaften) beträgt EUR 3,2 Mio. bzw. EUR 3,0 Mio. Beide Grundstücke haben bereits eine Widmung für Wohnzwecke. Das Recht an dem Grundstück Alexander wurde vertraglich abgesichert, der Erwerb durch die Projektgesellschaft ist noch nicht erfolgt. In Kiew ebenso wie in Bukarest hat die dynamische Entwicklung des Marktes zu einer deutlichen Wertsteigerung geführt. Aufgrund des fortgesetzt hohen Bedarfs an modernem Wohnraum kommt es zunehmend zu einer Verknappung verfügbarer Grundstücke in guten Lagen. In Kiew hat zudem das Moratorium für weitere Umwidmungen von OSG-Land in Bauland in 2007, welches um ein weiteres Jahr bis Ende 2008 verlängert wurde, zur Wertsteigerung beigetragen. Im Hinblick auf die positive Entwicklung der Immobilien-

märkte wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates entschieden, die Grundstücke zum Verkauf zu stellen.

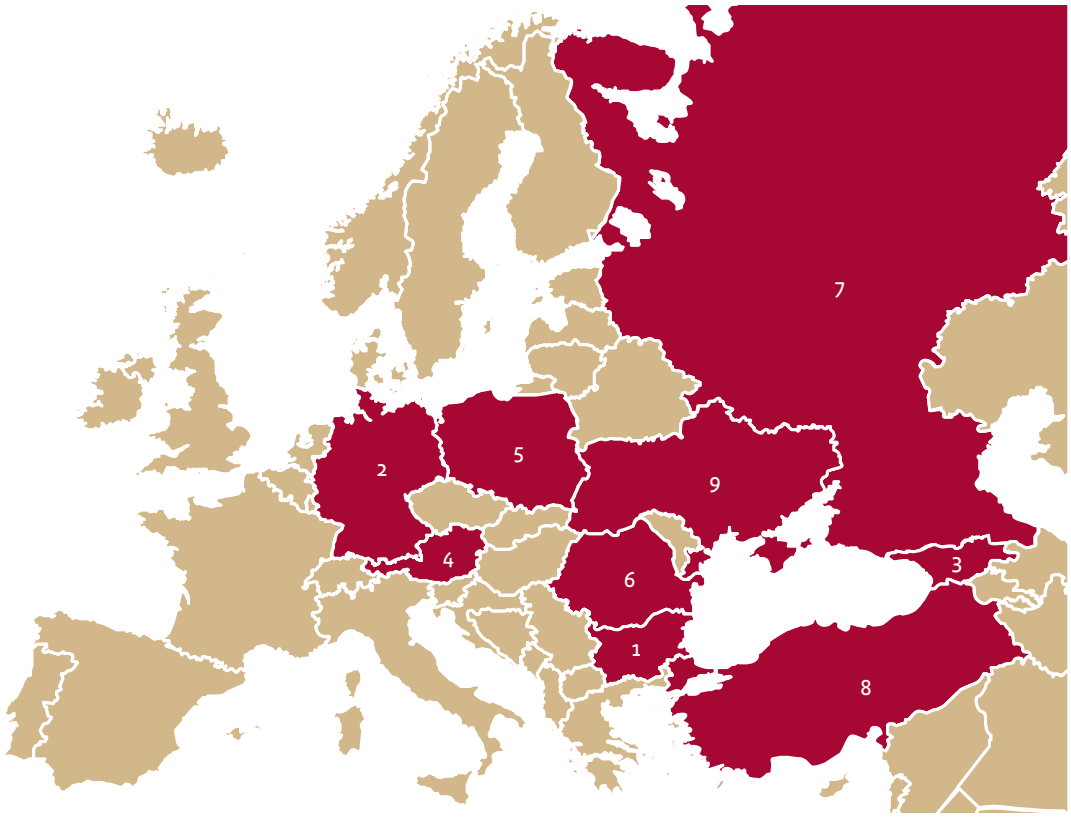
› ***„Cottage Village Vitaly" / Kiew (Ukraine)***
Investment in Höhe von EUR 0,7 Mio. mit einem vertraglichen Anspruch auf den anteiligen Gewinn aus dem Gesamtprojekt (Errichtung von 57 Luxusvillen). Das Projekt war zum Zeitpunkt der Investition durch MAGNAT bereits baugenehmigt, vier Häuser wurden verkauft. Die Gewinnprognose wurde aufgrund der bisherigen Entwicklung aus Vorsichtsgründen reduziert.

› ***„Podillja" / Chmelnitzkij (Ukraine)***
Mit einem Investment von USD 2,6 Mio. (EUR 2,0 Mio.) hat MAGNAT die Fertigstellung der Ausbaustufe 1 des Großmarktzentrums „Podillja" finanziert. Mit diesem Investment hat MAGNAT einen vertraglichen Anspruch auf 500 Geschäftseinheiten erworben, die Ausbaustufe 1 umfasste insgesamt rd. 4.500 Geschäftseinheiten. Diese 500 Geschäftseinheiten konnten im Berichtszeitraum für USD 8 Mio. im Wege eines Share Deals an eine Verwertungsgesellschaft verkauft werden. Allerdings hat sich die Bezahlung des Kaufpreises durch die Verwertungsgesellschaft verzögert. Hauptgrund dafür war, dass der Endinvestor die Zahlungsfreigabe nicht erteilte, weil die Abschlussarbeiten betreffend das Gesamtprojekt nicht zeitgerecht abgeschlossen waren und damit behördliche Genehmigungen (beides im Verantwortungsbereich des lokalen Projektpartners) für die Inbetriebnahme des Marktes noch fehlten. Für die Freigabe des Kaufpreises durch den Endinvestor ist weiterhin das Vorliegen der endgültigen Benützungsbewilligung durch die zuständige Landesbehörde erforderlich, deren Erteilung noch mit der Erhöhung der Stromanschlussleistung durch den Einbau von Transformatoren bedingt war. Die Finanzierung der Transformatoren zur Erhöhung der Stromanschlussleistung des gesamten Marktes wurde durch R-QUADRAT, den Asset Manager der MAGNAT, sichergestellt; MAGNAT sind dafür keine Kosten entstanden bzw. wurden hierfür keine weiteren finanziellen Mittel bereitgestellt. Bis zur Bezahlung des Kaufpreises verbleiben die Anteile der Projektgesellschaft zugunsten des Verkäufers MAGNAT verpfändet. Im Oktober 2007 hat MAGNAT entschieden, dem lokalen Projektpartner eine Zwischenfinanzierung über USD 1 Mio. (EUR 0,7 Mio.) gegen entsprechende Besicherung in Form von weiteren 100 Geschäftseinheiten bereitzustellen. Zweck dieser Zwischenfinanzierung war die Sicherstellung der Finanzierung und damit die zeitnahe Durchführung der Abschlussarbeiten. Im Projekt Chmelnitzkij haben sich seit dem Bilanzstichtag folgende Entwicklungen ergeben: Aufgrund der bis Anfang Juni 2008 noch nicht erteilten Benützungsbewilligung durch die zuständige Landesbehörde wurde die Zahlungsfrist für den Kaufpreis Phase 1 (USD 8 Mio. für den Verkauf von 500 Geschäftseinheiten) bis 30. September 2008 verlängert. Die behördliche Freigabe erfolgte schließlich am 27. Juni 2008. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die verbleibenden Voraussetzungen erfüllt sind und somit die Zahlung entsprechend der adaptierten Vereinbarung erfolgt; die Anteile an der Projektgesellschaft bleiben bis zur Bezahlung des Kaufpreises zugunsten des Verkäufers verpfändet. Der im vierten Quartal des laufenden Geschäftsjahres erfolgte (aber erlösseitig aufgrund von Auflagen nicht berücksichtigte) Verkauf der vertraglichen Rechte für die Phase 2 und der Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft des Projektes Chmelnitzkij wurde jedoch aufgrund der nicht erfüllten Auflagen ohne Einfluss auf das Ergebnis rückabgewickelt. Die Fälligkeit der im Oktober 2007 zusätzlich gewährten Zwischenfinanzierung in Höhe von USD 1 Mio. an den lokalen Projektpartner wurde bis Ende September 2008 verlängert, das Pfandrecht an den dafür als Sicherstellung eingeräumten weiteren 100 Geschäftseinheiten bleibt bestehen.

Die Gesellschaft beabsichtigt, sich in Zukunft noch stärker auf Zentral- und Osteuropa (nachfolgend „CEE"), Südosteuropa (nachfolgend „SEE") sowie die Gemeinschaft unabhängiger Staaten (nachfolgend „CIS" bzw. gemeinsam mit CEE und SEE die „CEE/SEE/CIS-Region") zu fokussieren. Dementsprechend soll der Deutschland-Anteil im Portfolio in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum durch planmäßige Verwertung der bisherigen Investments reduziert werden. Die Beibehaltung eines Deutschland-Anteils im Portfolio ist zwar auch mittelfristig geplant, allerdings soll dieser in Zukunft indirekt durch die Beteiligung an der SQUADRA dargestellt werden, die sich auf Investitionen in Deutschland konzentriert.

Die Gesellschaft hat seit ihrer Gründung im Bereich der Immobilienentwicklung in Projekte in den Ländern Polen, Ukraine, Deutschland, Bulgarien, Rumänien, Österreich, Georgien, der Türkei und Russland und im Bereich des Grundstück- und Immobilienhandels in Projekte in Rumänien, Ukraine, der Türkei und Deutschland investiert. Mittelfristig soll durch den Rückzug aus Ländern wie z.B. Bulgarien, Rumänien und Deutschland eine stärkere Fokussierung erreicht werden.

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



d) Forschung & Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der MAGNAT beträgt EUR 52.900.000. 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. Jede Aktie gewährt gemäß Satzung der Gesellschaft in der Hauptversammlung eine Stimme.

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

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

Weitere Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, auch solche aus Ver-

einbarungen zwischen Gesellschaftern, bestehen nach Kenntnis der Geschäftsführung der Komplementärin nicht.

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

Entsprechende Beteiligungen sind nicht vorhanden.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Entsprechende Aktien sind nicht vorhanden.

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

Entsprechende Beteiligungen sind nicht vorhanden.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der persönlich haftenden Gesellschafterin und über die Änderung der Satzung

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

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

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

- *Aufgrund einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung zwischen der Komplementärin und der Gesellschaft, bei der die Gesellschaft durch den Aufsichtsrat vertreten wird.*
- *Mit der Auflösung der Komplementärin.*
- *Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Komplementärin.*

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

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

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

Befugnisse der persönlich haftenden Gesellschafterin, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 2007/2008 kein Gebrauch gemacht.

Das Recht der persönlich haftenden Gesellschafterin zum Erwerb eigener Aktien lag zum 31. März 2008 nicht vor.

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

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

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

Entsprechende Entschädigungsvereinbarungen bestehen nicht.

3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im ersten vollen Geschäftsjahr der MAGNAT 2007/2008 erwirtschaftete der Konzern ein Nettobetriebsergebnis (EBIT) in Höhe von EUR 7,1 Mio. (Vorjahr: minus EUR 0,3 Mio.). Die Vermietungen von Vorratsimmobilien trugen mit EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) zum Ergebnis bei. Das Ergebnis stammt ursächlich aus dem Wohn- und Gewerbeportfolio in Deutschland. Hier konnte im Laufe des Jahres die Mieteinnahmenbasis durch Akquisitionen (Saalfeld, Eberswalde, Rostock und Delitzsch) verbreitert und die Mieten durch Reduktion der Leerstände erhöht werden. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften blieb mit EUR 0,02 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) hinter den Erwartungen. Dies hat zum Einen technische Gründe, da der Verkauf der Projektgesellschaft Podillja, Chmelnitzkij z.B. im Ergebnis aus „at equity" gezeigt wird. Zum Anderen lagen die Schwerpunkte der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Investition der verfügbaren Mittel – bei einer erwarteten Haltedauer von 2-3 Jahren sind erste wesentliche Erträge aus der Veräußerung von Projekten in den nächsten 12-24 Monaten zu erwarten.

Zum Ergebnis trug das Beteiligungsergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen mit EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR -0,02 Mio.) maßgeblich bei. Einen Anteil von EUR 7,8 Mio. hat das Ergebnis aus dem Portfolio YKB, der von der türkischen Bank Yapı ve Kredı Bankası A.S. („YKB") im Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer) und Immoeast AG erworbene Immobilienbestand, bestehend aus insgesamt rund 400 Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit regionalem Schwerpunkt im Großraum Istanbul. Der Eigenkapitaleinsatz der MAGNAT in diesem Portfolio entspricht mit EUR 13,3 Mio. ca. 12,7 Prozent des Konzerneigenkapitals. Die als Investment Properties bilanzierten Assets des Portfolios werden gemäß IAS 40 mit ihrem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Dem zugrunde lagen externe Gutachten eines international anerkannten und neutralen Gutachters, die auf Veranlassung eines Konsortialpartners erstellt wurden und in denen ein höherer Portfoliowert ermittelt wurde. Die Wertzuschreibung belief sich demzufolge auf EUR 42,2 Mio. für das Gesamtportfolio. MAGNAT hat sich in diesem Zusammenhang konzernweit – also im Falle des YKB Portfolios und in wesentlich geringerem Umfang im Falle der Squadra – entschieden, für Investment Properties gemäß IAS 40 die Bewertung zum beizulegenden

Zeitwert in den betreffenden Teilkonzernen auf Konzernebene MAGNAT beizubehalten. Im überwiegenden Fall der weiteren Investments und vor allem der Developmentprojekte basiert die Bewertung weiterhin ausschließlich auf den historischen Anschaffungskosten.

Die allgemeinen Verwaltungskosten beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.). Wesentliche Positionen sind hier die Management Fee an den Asset Manager in der Höhe von EUR 2,2 Mio., Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 1,4 Mio. und die Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin MAGNAT Management GmbH in Höhe von EUR 0,5 Mio.

Das Finanzergebnis betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.). Die Finanzerträge in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.) resultieren insbesondere aus der Anlage der im Rahmen der Kapitalerhöhung vereinnahmten Mittel und der Vorfinanzierung von Projekten für den Co-Investor. Die Finanzaufwendungen beinhalten Zinsaufwendungen durch die Aufnahme von Fremdkapital.

Damit ergibt sich ein Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) in Höhe von EUR 8,1 Mio. Im Vergleich zum Rumpfgeschäftsjahr 2006/2007 ist dies eine Steigerung um EUR 7,7 Mio. Die Steuerquote beträgt rund 1,2 Prozent. Der Konzernjahresüberschuss nahm um EUR 7,7 Mio. auf EUR 8,0 Mio. zu, wobei sich der Konzernjahresüberschuss mit EUR 8,7 Mio. auf Anteilseigner des Mutterunternehmens und mit EUR -0,7 Mio auf Minderheitsgesellschafter verteilt. Unter Berücksichtigung des den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnenden Ergebnisses entspricht dies einem Ergebnis je Aktie von EUR 0,17.

Vermögens- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr 2007/2008 stand für die Gesellschaft im Zeichen der Investition der eingeworbenen Mittel. Die negativen Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 62,2 Mio. sowie aus der Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 52,4 Mio. spiegeln diese Mittelverwendung wider. Die Details zu den einzelnen Investitionsaktivitäten wurden im Bericht zur Geschäftstätigkeit bereits ausführlich behandelt. In der konzernweiten Cashflow-Betrachtung schlägt sich dies in einem Aufbau der Vorratsimmobilien um EUR 46,7 Mio. und im Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung von Kapitalrücklagen bei at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 41,3 Mio. nieder. Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 6,4 Mio.

Das Grundkapital der Gesellschaft stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Ausgabe von 20,7 Mio. junger Aktien im Zug der Kapitalerhöhung im April 2007 um EUR 20,7 Mio. auf EUR 52,9 Mio. Dadurch nahm auch die Kapitalrücklage um EUR 24,8 Mio. zu. Damit verfügt MAGNAT zum Bilanzstichtag über ein Konzerneigenkapital von EUR 104,2 Mio. (inkl. EUR 14,5 Mio. Minderheitenanteile) und über eine solide Eigenkapitalquote in Höhe von 73,9 Prozent (Vorjahr: 90,9 Prozent).

Weiterhin nahm die Gesellschaft im Berichtsjahr Finanzschulden in Höhe von EUR 32,0 Mio. auf. Diese Finanzierungsaktivitäten betrafen beinahe zur Gänze die Fremdfinanzierungen im Deutschlandportfolio.

Der gesamte Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeiten (inkl. Minderheitenanteile) in Höhe von EUR 89,3 Mio. zusammen mit einem Teil der zur Verfügung stehenden Liquidität in Höhe von EUR 25,3 Mio. wurde im abgelaufenen Berichtsjahr wieder in den Erwerb neuer Portfolios bzw. Anteile von Immobiliengesellschaften investiert.

Die Zahlungsmittel zum Bilanzstichtag betrugen EUR 4,8 Mio. (Vorjahr: EUR 30,2 Mio.).

Die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag 31. März 2008 erhöhte sich von EUR 50,0 Mio. um EUR 91,0 Mio. auf EUR 141,0 Mio.

Gegenüber dem 31. März 2007 erhöhten sich im Berichtsjahr die langfristigen Vermögenswerte von EUR 4,8 Mio. auf EUR 56,5 Mio. Die Erhöhung ist überwiegend auf die Investitionen in at equity bewertete Unternehmen zurückzuführen. Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte stiegen die Vorratsimmobilien von EUR 12,1 Mio. auf EUR 68,4 Mio. Gegenläufig reduzierte sich der Liquiditätsbestand von EUR 30,2 Mio. um EUR 25,3 Mio. auf EUR 4,8 Mio. Zusätzlich steht der Gesellschaft zum Spitzenausgleich ein Kontokorrentkredit in Höhe von EUR 5,0 Mio. zur Verfügung.

Aufgrund der Kapitalerhöhung und des erwirtschafteten Jahresüberschusses erhöhte sich das Eigenkapital von EUR 45,4 Mio. um EUR 58,8 Mio. auf EUR 104,2. Die Schulden stiegen von EUR 4,5 Mio. um 32,3 Mio. auf EUR 36,8 Mio. und waren durch die Aufnahme von Bankdarlehen bedingt.

Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2007/2008 stand für die Gesellschaft im Zeichen der Investition der eingeworbenen Mittel. Die Geschäftsaktivitäten der MAGNAT wurden im Berichtsjahr durch Mittelzufluss aus Kapitalerhöhung und Darlehensaufnahmen erheblich erweitert. Die wirtschaftliche Lage des Konzerns ist zum Bilanzstichtag aufgrund der durchaus hohen Eigenkapitalquote in Höhe von 73,9 Prozent stabil. Der Mittelzufluss wurde in diverse renditestarke Projekte investiert. Ein positives Ergebnis konnte im Berichtszeitraum aufgrund von Vermietungsergebnissen und der Offenlegung der Marktwerte in Teilen des Portfolios verzeichnet werden. Eine solide Liquiditätslage konnte durch den Barmittelbestand zum Bilanzstichtag sowie eine der Gesellschaft zur Verfügung stehende Kontokorrentlinie gewährleistet werden.

4. Nachtragsbericht

Die im Februar 2008 getroffene Entscheidung zur Entwicklung von ca. 13.000 Quadratmetern Wohnfläche im Projekt Vake 28 in Tiflis (Georgien) für insgesamt USD 1,0 Mio. Eigenkapitaleinsatz, MAGNAT hält 37,5 Prozent an der Projektgesellschaft, wurde nach dem Bilanzstichtag umgesetzt. Es wurde ausschließlich ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von USD 0,75 Mio. gewährt. Der Baufortschritt verläuft schneller als geplant, positiv ist der Verkauf von bereits 6 Wohnungen in dieser frühen Phase zu verzeichnen. Die weitere Bauphase soll über einen Bankkredit finanziert werden, der bereits in Verhandlung ist, aber aufgrund der positiven Entwicklung wenn überhaupt dann nur in geringerem Umfang als geplant in Anspruch genommen werden wird.

Zu weiteren Veränderungen in bestehenden Projekten verweisen wir auf den Abschnitt Geschäftstätigkeit.

5. Risikobericht

Risikopolitik

Die Geschäftstätigkeit der MAGNAT ist – im Vergleich zu klassischen Immobilien-Investmentstrategien – auf die Erzielung überdurchschnittlicher Renditen ausgerichtet und damit auch mit entsprechenden Risiken verbunden. Dieses überdurchschnittliche Chancen-/Risikoprofil spiegelt sich sowohl im funktionalen (Development sowie

opportunistische Nutzung von Sondersituationen) als auch im geographischen Schwerpunkt (CEE/SEE/CIS-Region) der Geschäftstätigkeit wider. Zentrales Element der Investitionspolitik ist eine Risikodiversifizierung durch einen ausgewogenen Asset-Mix nach geographischen, funktionalen und Rendite-Grundsätzen.

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

Grundsätze des Risiko- und Chancenmanagementsystems

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

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

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

Organisatorische Verankerung des Risikomanagementsystems

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

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

Risiken

a) Markt- und Branchenrisiken

Der Immobilienmarkt ist stark von konjunkturellen Entwicklungen geprägt und beeinflusst, welche ihrerseits wiederum von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden. Wesentliche Faktoren innerhalb der einzelnen Volkswirtschaften und Immobilienmärkte bzw. -teilmärkte sind Angebot und Nachfrage seitens der Nutzer, die Verfügbarkeit von Kapital sowie die Kapitalkosten (vor allem über die vorherrschenden Zinsniveaus) und die Baukosten.

Überregional bzw. global ist die Nachfrage von Investoren nach Anlagen in die Asset Klasse Immobilien und deren relative Attraktivität im Vergleich mit anderen Asset Klassen von Bedeutung.

Risiken in diesem Zusammenhang sind in einer möglichen weiteren Eintrübung der wirtschaftlichen Situation mit Auswirkungen auf der Nachfrageseite zu sehen. Diese Situation kombiniert mit einer weiteren Verknappung und Verteuerung von Kapital könnte sich negativ auf die Entwicklung der Gesellschaft auswirken. MAGNAT ist im Sinne der opportunistischen Strategie vor allem in Märkten tätig, die nach Einschätzung der Geschäftsleitung weiterhin hohes Wachstumspotential aufweisen und sich damit etwas vom allgemeinen Trend absetzen können.

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

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

Typische Branchenrisiken des Development Geschäfts sind die Erteilung von Baugenehmigungen (hier wird eine Reduktion des Risikos projektbezogen durch den Einstieg in bereits baugenehmigte Projekte angestrebt) sowie Termin- und Kostenrisiken. Mietausfallsrisiken sind aufgrund des Geschäftsmodells der MAGNAT, welches nicht primär auf die Erzielung von Mieteinnahmen ausgerichtet ist, weniger ausgeprägt.

b) Finanzwirtschaftliche Risiken

Währungsrisiken

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

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

Zur Absicherung des USD-Exposures wurde am 28. September 2007 eine Option EUR Call/USD Put über USD 25 Mio. zu einem Ausübungspreis von EUR 1,47 gekauft. Eine gegenläufige Option mit einem Ausübungspreis von USD 1,25 wurde zur Reduktion des Prämienaufwands verkauft. Diese Absicherungsstrategie deckt die Investments der Gesellschaft, nicht aber die erwarteten Gewinne aus den jeweiligen Projekten ab. Eine weitere Abschwächung des USD wäre somit für den EUR-Gegenwert der Investments neutral, würde sich aber negativ auf die Gewinnpotentiale in diesen Projekten auswirken. Eine Veränderung des Dollarkurses um +/- 10 Prozent würde zu einer Erhöhung bzw. Verminderung der Marktwerte der vorstehend genannten Derivate von rund EUR 1,0 Mio. führen.

Eine Absicherung der Fremdwährungs-Exposures in Rumänien, Bulgarien und Polen erfolgt nicht, da für diese Währungen nach Einschätzung der Geschäftsführung aufgrund der schrittweisen Konvergenz zum EUR keine gravierende Abwertungsgefahr besteht. Im YKB-Investment in der Türkei wird ein Gutteil der wesentlichen Zahlungsströme in Euro abgewickelt. Fremdfinanzierungen in den Projektgesellschaften erfolgen währungskongruent.

Zinsrisiken

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 Veränderung des Zinsniveaus um +/- 100 BP würde eine Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen des Konzerns von rund EUR 0,1 Mio. bedeuten.

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. Im Falle der Refinanzierung im Deutschland-Portfolio wird eine diesbezügliche Absicherung konkret geprüft.

Liquiditätsrisiken

Durch eine rollierende Finanzplanung wird die Liquiditätsentwicklung laufend überprüft. Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der Gesellschaft vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben gesteuert. Diese Funktion wird nunmehr teilweise durch jederzeit nutzbare Kreditlinien übernommen.

c) Operative Risiken

In der Satzung der MAGNAT wurde die Übertragung der Kernprozesse an die Kommanditaktionärin R-QUADRAT geregelt. Im Rahmen der von der R-QUADRAT abzuwickelnden Projekte können klassische Projektrisiken entstehen. Das Management dieser Risiken obliegt der R-QUADRAT. MAGNAT stellt in diesem Zusammenhang sicher, dass systemische Vorgaben eingehalten werden.

Bei Ankauf von Bestandsimmobilien wird im Rahmen der Due Diligence ein unabhängiges, externes Wertgutachten erstellt, um die Einschätzung des Managements durch externes Matching zu validieren bzw. zu überprüfen.

In einzelnen Fällen kann es erforderlich sein, dass insbesondere in den Ländern der CEE/SEE/CIS-Region der Erwerb von Grundstücken oder Anteilen an Projektgesellschaften für MAGNAT durch Treuhänder oder andere vertragliche Regelungen erfolgt. Zielsetzung ist jeweils eine möglichst rasche Auflösung dieser Regelungen und Erlangung des zivilrechtlichen Eigentums. Bei den Grundstücken Koncha-Zaspa und Alexander sowie bei den Beteiligungen an den Projektgesellschaften Sadko I und II ist dies noch in Abwicklung.

Im Bereich Immobilien-Development können Fremdfinanzierungen mit Banken üblicherweise erst nach der Entscheidung von MAGNAT über das Investment verhandelt werden, da wesentliche Entscheidungsgrundlagen für die Finanzierung (z.B. Projektplanung und Baugenehmigung) erst nach dem Kauf eines Grundstücks bzw. Einstieg in ein Projekt vorliegen. Wenn Kreditfinanzierungen nicht bzw. nicht wie geplant realisiert werden können, besteht das Risiko, dass sich der Projektzeitplan verzögert und/oder mehr Eigenkapital für ein Projekt erforderlich ist und/oder die Kosten der Fremdfinanzierung höher sind als geplant. Zum Bilanzstichtag konnte die Gesellschaft alle notwendigen Projektfinanzierungen sicherstellen.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass unter Berücksichtigung sämtlicher bekannter Tatsachen und Umstände keine Risiken vorliegen, die den Fortbestand des MAGNAT-Konzerns in einem überschaubaren Zeitraum gefährden könnten.

6. Vergütungsbericht

Grundzüge des Vergütungssystems für die Geschäftsleitung

Die Vergütung der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft ist in § 8 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft geregelt. Die Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30. August 2007 hat eine Änderung der Vergütungsregelung für die geschäftsführende Komplementärgesellschaft (MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main) beschlossen. Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2007/2008 betrugen:
Übernahme der Geschäftsführungstätigkeit: EUR 502.250
Übernahme der persönlichen Haftung: EUR 2.500

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA am 30. August 2007 hat für den ersten Aufsichtsrat eine Grundvergütung in Höhe

von jeweils EUR 5.000 beschlossen. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Dreifache. Darüber hinaus erhält jedes Mitglied des Investitionsausschusses ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 6.000. Für die verbleibenden Mitglieder des Aufsichtsrats wurde für das Geschäftsjahr 2007/2008 eine Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 12.500 beschlossen. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Dreifache und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte des vorgenannten Betrages. Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats darüber hinaus ihre Auslagen einschließlich der den Aufsichtsratsmitgliedern auf ihre Aufsichtsratsvergütung zu Last fallende Umsatzsteuer.

Im Geschäftsjahr bestand ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds von Dr. Carsten Strohdeicher. Der Beratungsvertrag umfasst die Beratung bei und Vermittlung von Fremdfinanzierungen von Immobilienprojekten in Deutschland, die darin vereinbarten Honorare liegen signifikant unter den marktüblichen Konditionen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwies sich die Beratungsleistung als äußerst vorteilhaft für die Gesellschaft, wichtige Finanzierungsvorhaben konnten entgegen dem Markttrend rasch umgesetzt werden. Der Beratungsvertrag wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats genehmigt. Für die erbrachten Beratungsleistungen wurden im Geschäftsjahr EUR 70.000 zzgl. USt gezahlt. An andere Mitglieder des Aufsichtsrats wurden über die Aufsichtsratsvergütung hinaus keine zusätzlichen Vergütungen für erbrachte Leistungen gezahlt.

7. Prognosebericht

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen und Kreditmärkte

Die Prognosen zur Fortsetzung des Wirtschaftswachstums der vergangenen Jahre in Europa bleiben weiterhin positiv, sind aber deutlich zurückhaltender geworden, verbunden mit einer leichten Rücknahme der Wachstumsprognosen für 2008. Zentrale Fragen wie etwa die weitere Entwicklung der US-Wirtschaft (vor allem die Auswirkung der Probleme auf dem US-Häusermarkt auf das US-Wirtschaftswachstum), die Ölpreisentwicklung, Inflationsrisiken und die Entwicklung der Wechselkurse können derzeit aber noch nicht ausreichend klar beantwortet werden und sorgen damit für Unsicherheit. Die Bank für den internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) warnte in ihrem jüngsten Jahresbericht vor einem „tieferen und längeren weltweiten Abschwung, als offenbar allgemein erwartet." Insbesondere der starke Anstieg der Teuerungsrate treibt die Inflationssorgen. Damit steht die BIZ im klaren Widerspruch zu Aussagen renommierter internationaler Banken, die das Ende der Finanzmarktkrise bereits in Aussicht gestellt haben. Diese widersprüchlichen Aussagen machen deutlich, dass eine stabile Grundlage für Entscheidungen noch nicht erreicht wurde.

Name	*Funktion*	*Zeitraum*	*Vergütung (exkl. Kostenersatz)*
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	seit 07.07.2006	32.130,00
Dr. Oliver Mensching	Stellv. Vorsitzender bis Ausscheiden	von 07.07.2006 bis 24.10.2007	6.517,32
Dr. Carsten Strohdeicher	Stellvertretender Vorsitzender	seit 07.07.2006	20.230,00
Dr. Walter Steindl	Mitglied des Aufsichtsrats	von 31.07.2006 bis 24.10.2007	0,00
Dr. Christoph Jeannée	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 31.07.2006	2.625,00
Wolfgang Quirchmayr	Mitglied des Aufsichtsrats	von 31.07.2006 bis 24.10.2007	5.000,00*

* vor Abzugsteuer gem. § 50a EStG

Die Wachstumsdynamik der CEE/SEE/CIS-Region ist weiter intakt und aus heutiger Sicht durch die Entwicklungen auf den Kapital- und Kreditmärkten nicht nachhaltig eingeschränkt. Die Verbriefungsmärkte waren für die Finanzierung von Development-Projekten aufgrund der besonderen Anforderungen de facto schon bisher nicht zugänglich. Bankfinanzierungen für Immobilien-Development in der CEE/SEE/CIS-Region sind weiterhin verfügbar, wesentliche Veränderungen der schon bisher vergleichsweise hohen Kreditmargen und Eigenkapitalquoten sind die weitere Verteuerung der Finanzierungen sowie noch höhere Qualitätsansprüche der kaptialgebenden Institutionen. Mehr und mehr zum Thema entwickelt sich der steigende Ölpreis und die einhergehende Steigerung der Inflation. Hier bleibt abzuwarten, auf welchem Niveau sich dieser Trend stabilisieren wird.

Einfluss auf die Aktivitäten von MAGNAT hat zu einem gewissen Grad der US Dollar. Die Geschäftsführung geht von einer Stabilisierung des Dollars auf derzeitigem Niveau aus und rechnet mit einer Stärkung des US-Dollars in 2009. Eine weitere Abwertung des US-Dollars gegenüber dem Euro könnte die konjunkturellen Perspektiven weiter eintrüben und hätte einen negativen Effekt auf die Gewinnpotentiale der entsprechenden Development-projekte.

Die Immobilienmärkte profitieren jedoch in diesen Regionen weiterhin von der gesamtwirtschaftlichen Dynamik, verbunden mit dem großen Nachholbedarf in fast allen Segmenten. MAGNAT wird sich weiter auf diese Märkte konzentrieren und plant mittelfristig eine Verstärkung des Engagements.

Die Potentiale für den Verkauf fertig gestellter Objekte an institutionelle Endinvestoren erscheinen im gewerblichen Development-Portfolio in der CEE/SEE/CIS-Region aus heutiger Sicht durch die Kreditsituation nicht wesentlich eingeschränkt. Abzuwarten bleibt aber, ob Forward Sales an Endinvestoren – d.h. der Verkauf von Objekten noch während der Bauphase – in sehr frühen Phasen des Developments möglich und für die Käufer finanzierbar sein werden.

Spürbare Einschränkungen beim Verkauf von Wohnungen und Wohnhäusern an Eigennutzer in der CEE/SEE/CIS-Region werden nicht erwartet. Vielmehr war es in der Vergangenheit für private Käufer in den meisten Ländern gar nicht möglich, Kreditfinanzierungen in Anspruch zu nehmen. Erst in jüngerer Zeit wurden dafür die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen und werden entsprechende Finanzierungen von den lokalen Banken angeboten. Dies hat zu einer starken Belebung der Wohnungsmärkte in diesen Ländern geführt, von denen MAGNAT entsprechend profitiert.

Im Hinblick auf die Verwertung der deutschen Immobilien kann die veränderte Situation auf den Kreditmärkten für MAGNAT dazu führen, dass sich die Behaltedauer verlängert. Das Interesse der Investoren am deutschen Immobilienmarkt, der immer noch zu den aussichtsreichsten Märkten Westeuropas gehört, bleibt hoch. Allerdings ist es für die Kaufinteressenten schwieriger geworden, entsprechende Finanzierungen sicherzustellen. Damit haben sich auch opportunistische Finanzinvestoren, die den Markt in den letzten Jahren mitgeprägt haben, zurückgezogen. Einen wesentlichen Pluspunkt in den Verkaufsverhandlungen stellt die erreichte Refinanzierung von Teilen des Deutschland Portfolios dar, da hier für den potentiellen Käufer eine attraktive Loan-To-Value Situation, gepaart mit günstigen Kreditkonditionen und der Möglichkeit der Übernahme dieser Finanzierung zur Verfügung stehen. Eine längere Haltedauer sollte aber die erzielbaren Gesamtrenditen aus folgenden Gründen nicht nachhaltig beeinträchtigen: Auf dem deutschen Wohnungsmarkt wird ein Preisanstieg erwartet, da – neben dem vergleichsweise niedrigen Miet- und Preisniveau – die Anzahl der Baugenehmigungen und damit die Schaffung von neuem Wohnraum in den letzten Jahren auf einem Rekordtief angelangt ist (mit der Folge einer mittelfristigen Verknappung des Wohnungsangebots). Die Wertsteigerungspotentiale sind deshalb aufgrund der niedrigen Anschaffungskosten vor allem im Wohnportfolio von EUR 420 pro Quadratmeter und bei Mietrenditen von rd. 9 Prozent (IST-Mieten bezogen auf die Brutto-Anschaffungskosten) substantiell, mit einem weiteren Upside durch die Reduktion von Leerständen.

Strategische Prioritäten und Ziele

Die Aktivitäten von MAGNAT orientieren sich an der Strategie „buy & sell“ sowie „develop & sell“. Nach dem

erfolgreichen aber überdurchschnittlich intensiven Bestandsaufbau im abgelaufenen ersten vollständigen Geschäftsjahr rücken jedoch in den kommenden 24 Monaten die Entwicklungs- und Verwertungsaktivitäten in den Mittelpunkt. Notwendige Kapitalmaßnahmen für weitere Akquisitionen sind im derzeitigen Umfeld nicht geplant, Möglichkeiten zur besseren Ausnutzung der überdurchschnittlichen Eigenkapitalbasis durch Aufnahme von Fremdkapital werden geprüft. Cashflows aus Verwertungen sollen reinvestiert werden.

Im Development werden die Fertigstellungsgrade von Projekten wie zum Beispiel Nasze Katy, Sadko, Peremogi weiter vorangetrieben. Im YKB Portfolio wurden aus dem bestehenden Bestand aussichtsreiche Development Objekte zur weiteren Portfoliooptimierung identifiziert, deren Planung und Umsetzung wird im laufenden Geschäftsjahr weiter konkretisiert werden.

Die Verwertungsbemühungen werden sich im laufenden und im darauf folgenden Geschäftsjahr von folgenden Grundsätzen leiten lassen: Stärkere Fokussierung auf die Wachstumsmärkte vor allem in der CIS Region, Intensivierung der laufenden Verwertungsaktivitäten im Residential Bereich (z.B. Nasze Katy) sowie Realisierung von erreichten Wertsteigerungen im Land Banking und opportunistischer Verkauf von Kernprojekten. Im Rahmen dieser Länderfokussierung wird derzeit der Rückzug aus Rumänien verhandelt, weiterer wesentlicher Eckpunkt ist hier die weiter oben bereits beschriebene angestrebte Verwertung des Deutschland-Portfolios im Laufe der nächsten zwei Geschäftsjahre.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 01.04.2007 - 31.03.2008 (in EUR)

		01.04.2007 - 31.03.2008	06.04.2006 - 31.03.2007
	Tz.	EUR	EUR
Erträge aus der Vermietung	D. 1	4.457.068	106.822
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	D. 2	-2.416.161	-12.998
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien		***2.040.907***	***93.824***
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		23.955	900.000
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften (einschließlich Veräußerungskosten)		-6.300	-555.971
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	***D. 3***	***17.655***	***344.029***
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen		10.975.724	2.018
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen		-376.061	-21.185
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	***D. 4***	***10.599.663***	***-19.167***
Sonstige betriebliche Erträge		76.192	0
Allgemeine Verwaltungskosten	D. 5	-4.422.988	-623.060
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D. 6	-1.187.470	-110.258
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		***7.123.959***	***-314.633***
Finanzerträge	D. 7	2.280.687	777.578
Finanzaufwendungen	D. 7	-1.316.528	-110.484
Ergebnis vor Steuern		***8.088.118***	***352.461***
Ertragsteuern	D. 8	-98.766	-16.233
Ergebnis nach Steuern		***7.989.352***	***336.228***
Davon entfallen auf:			
Minderheitsgesellschafter	***D. 10***	***-665.127***	***408***
Anteilseigner des Mutterunternehmens		***8.654.479***	***335.820***
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D. 11	0,17	0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D. 11	0,17	0,01

KONZERN-BILANZ ZUM 31.03.2008 (in EUR)

	Tz.	31.03.2008 EUR	31.03.2007 EUR
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E. 1.1	102.840	0
Sachanlagen		7.256	0
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E. 1.2	48.802.591	2.000.650
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	E. 1.3	4.583.300	2.824.369
Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte	E. 1.4	1.731.404	0
Latente Steueransprüche	E. 4.1	30.375	0
Derivative Finanzinstrumente	E. 1.5	1.260.653	0
Summe langfristige Vermögenswerte		56.518.419	4.825.019
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	E. 2.1	68.448.501	12.052.357
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	E. 2.2	4.530.786	2.595.026
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E. 2.3	6.710.343	215.000
Derivative Finanzinstrumente		0	145.000
Zahlungsmittel	E. 2.4	4.827.185	30.161.665
Summe kurzfristige Vermögenswerte		84.516.815	45.169.048
Summe Vermögenswerte		***141.035.234***	***49.994.067***

	Tz.	31.03.2008 EUR	31.03.2007 EUR
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital			
Gesellschaftskapital		52.950.000	32.250.000
Rücklagen		36.797.183	11.230.267
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		89.747.183	43.480.267
Minderheitsanteile		14.461.556	1.969.715
Summe Eigenkapital	E. 3	104.208.739	45.449.983
SCHULDEN			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerverbindlichkeiten	E. 4.1	52.344	13.528
Derivative Finanzinstrumente		93.367	0
Langfristige Finanzschulden	E. 4.2	13.759.629	0
		13.905.340	13.528
Kurzfristige Schulden			
Abgegrenzte Schulden	E. 5.1	613.489	223.661
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E. 5.2	3.782.516	4.279.395
Kurzfristige Finanzschulden	E. 5.3	18.525.150	27.500
		22.921.155	4.530.556
Summe Schulden		36.826.495	4.544.085
Summe Schulden und Eigenkapital		***141.035.234***	***49.994.067***

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 01.04.2007 - 31.03.2008 (in TEUR)

	Tz.	01.04.2007 - 31.03.2008 TEUR	06.04.2006 - 31.03.2007 TEUR
Konzernergebnis vor Steuern		8.088	352
Veränderung der Vorratsimmobilien		(46.652)	(5.804)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		(127)	(973)
Veränderung der Finanzforderungen und sonstigen finanzielle Vermögenswerte		(6.495)	(215)
Veränderung der latenten Steuerverbindlichkeiten		0	14
Veränderung der abgegrenzten Schulden		390	224
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		(4.302)	2.713
Veränderung derivative Finanzinstrumente		(155)	(145)
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		(12.971)	19
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	***F***	***(62.224)***	***(3.815)***
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen		(7)	0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		(41.278)	(1.418)
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an anderen Beteiligungen		(1.759)	(1.880)
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren		0	(56)
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen (abzüglich erworbener liquider Mittel)		(9.338)	7
Auszahlung für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei Tochterunternehmen		0	(6.250)
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	***F***	***(52.382)***	***(9.597)***
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		57.315	43.546
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		31.956	28
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	***F***	***89.271***	***43.574***
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel		(25.335)	30.162
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		30.162	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		4.827	30.162

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG 01.04.2007 - 31.03.2008 (in TEUR)

		Gesellschaftskapital		Rücklagen					
TEUR	Tz.	Komplementär-Kapital	Gez. Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minderheitsanteile	**Summe Eigenkapital**
01.04.2007	**G**	**50**	**32.200**	**10.894**	**336**	**0**	**43.480**	**1.970**	**45.450**
Kapitalerhöhungen	G	0	20.700	24.840	0	0	45.540	13.963	59.503
Eigenkapitalbeschaffungskosten	G	0	0	-2.188	0	0	-2.188	0	-2.188
Währungsdifferenz	G	0	0	0	0	-5.738	-5.738	-807	-6.545
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	**G**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-5.738**	**-5.738**	**-807**	**-6.545**
Periodenergebnis	G	0	0	0	8.654	0	8.654	-665	7.989
Gesamtes Periodenergebnis		**0**	**0**	**0**	**8.654**	**-5.738**	**2.916**	**-1.472**	**1.444**
31.03.2008	**G**	**50**	**52.900**	**33.546**	**8.990**	**-5.738**	**89.748**	**14.461**	**104.209**
06.04.2006		50	16.500	0	0	0	16.550	0	16.550
Kapitalerhöhungen	G	0	15.700	12.125	0	0	27.825	0	27.825
Eigenkapitalbeschaffungskosten	G	0	0	-1.231	0	0	-1.231	0	-1.231
Veränderung Konsolidierungskreis		0	0	0	0	0	0	1.970	1.970
Periodenergebnis		0	0	0	336	0	336	0	336
31.03.2007		**50**	**32.200**	**10.894**	**336**	**0**	**43.480**	**1.970**	**45.450**

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr
vom 01.04.2007 bis 31.03.2008

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" oder „MKGaA" 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.

MAGNAT ist eine Immobiliengesellschaft mit Schwerpunkt auf Immobilien-Development in Osteuropa. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, bewusst opportunistisch Ineffizienzen in Immobilienmärkten zu nutzen. Alle Projekte müssen dabei einer überdurchschnittlichen Renditeanforderung genügen.

Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien basiert das Geschäftsmodell von MAGNAT somit in erster Linie auf der Erzielung von Entwicklerrenditen („develop & sell") und Gewinnen aus Immobilienhandel („buy & sell"). MAGNAT konzentriert sich auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen, auf unterbewertete Märkte („antizyklisches Investieren") und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum („Wachstumsmärkte"). Der momentane Schwerpunkt der Aktivitäten des Konzerns liegt auf Zentral-, Ost- und Südosteuropa, ergänzt um opportunistische Sondersituationen auch im Heimatmarkt Deutschland. In Zentral-, Ost- und Südosteuropa – in weiterer Folge wird diese Zielregion auch als CEE/SEE/CIS-Region bezeichnet – konzentriert sich MAGNAT auf Länder der „zweiten Welle"; dies sind derzeit Russland, Ukraine, Polen, Rumänien, Bulgarien, die Türkei und Georgien.

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 2008 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:

Das 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.

Am 18. August 2005 hat das International Accounting Standards Board (IASB) den Standard IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben" veröffentlicht. IFRS 7 ist erstmals für das am 1. Januar 2007 beginnende Geschäftsjahr verpflichtend anzuwenden. Dieser Standard verlangt Angaben, die es dem Abschlussadressaten ermöglichen, die Bedeutung der Finanzinstrumente für die Finanzlage und die Ertragskraft des Konzerns sowie die Art und das Ausmaß der aus diesen Finanzinstrumenten resultierenden Risiken zu beurteilen. Die hieraus resultierenden neuen Angaben ziehen sich durch den gesamten Abschluss. Aus der Anwendung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die betreffenden Vergleichsinformationen wurden angepasst.

Die in der Berichtsperiode 1. April 2007 bis 31. März 2008 erstmalige Anwendung der Interpretationen IFRIC 8, IFRIC 9, IFRIC 10 und IFRIC 11 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.

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 Vergleichsperiode 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 Standard wurde bisher nicht von der EU in europäisches Recht übernommen.

IAS 23 „Fremdkapitalkosten“

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 Fremdkapitalkosten 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 bisher nicht von der EU in europäisches Recht übernommen.

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 Standard wurde bisher nicht von der EU in europäisches Recht übernommen. 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.

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 Standard wurde bisher nicht von der EU in europäisches Recht übernommen. 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 Standard wurde bisher nicht von der EU in europäisches Recht übernommen. Auswirkungen werden sich erst für zukünftige Unternehmenszusammenschlüsse ergeben.

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 sogenannten „Management Approach", dem zufolge als Basis zur Bestimmung der operativen Segmente interne Berichte zugrunde zu legen sind, die der sogenannte „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. Das EU-Anerkennungsverfahren ist bereits abgeschlossen, sodass eine freiwillige Vorabanwendung grundsätzlich in Betracht käme. Für das Geschäftsjahr 2007/2008 wurde die Segmentberichterstattung weiterhin nach IAS 14 aufgestellt.

Die Interpretationen IFRIC 12, IFRIC 13, IFRIC 14 wurden vom IFRIC vor dem 31. März 2008 veröffentlicht. Nach dem 31. März 2008 wurden die Interpretationen IFRIC 15

und IFRIC 16 vom IFRIC veröffentlicht. Die Gesellschaft erwartet keine materiellen Auswirkungen dieser Interpretationen auf den Konzernabschluss. Alle aufgeführten Interpretationen wurden bisher nicht von der EU in europäisches Recht übernommen.

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:

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.

Von der Gesellschaft gehaltene Grundstücke
Die als Vorratsimmobilien ausgewiesenen Grundstücke werden zum Weiterverkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und nicht zur langfristigen Wertsteigerung gehalten.

Schätzungen und Annahmen

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 angesetzt. In der Vergleichsperiode waren im Konsolidierungskreis keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vorhanden. 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 nach IAS 2 bilanziert. Demzufolge werden die Vorratsimmobilien zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bilanziert.

Schätzungen des Nettoveräußerungswertes 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.

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 aufgrund geänderter wirtschaftlicher Gegebenheiten einen substanziellen Hinweis auf eine Erhöhung des Nettoveräußerungswertes gibt, wird der Betrag der Wertminderung insoweit rückgängig gemacht (d.h. der Rückgang beschränkt sich auf den Betrag der ursprünglichen Wertminderung), dass der neue Buchwert dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs-

und Herstellungskosten und berichtigtem Nettoveräußerungswert entspricht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich Vorräte, die aufgrund eines Rückganges ihres Verkaufspreises zum Nettoveräußerungswert angesetzt waren, in einer Folgeperiode noch im Bestand befinden und sich ihr Verkaufspreis wieder erhöht hat.

Latente Steueransprüche

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.

6) Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der MKGaA ist die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung Eschborn, Mergenthalerallee 3-5, 65760 Eschborn („E&Y"). E&Y hat den Konzernabschluss der MKGaA nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB angewandten handelsrechtlichen Vorschriften zum 31. März 2007 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für den Abschlussprüfer wurden für das Berichtsjahr im MAGNAT-Konzern TEUR 351 inkl. Umsatzsteuer (Vorjahr: TEUR 90) für Aufwendungen für die Abschlussprüfung, sowie TEUR 45 für sonstige Leistungen bezüglich der Erstellung des Comfort Letters im Zusammenhang mit der Zulassung zum Geregelten Markt (General Standard) erfasst.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1) Konsolidierungskreis

Im Folgenden werden die in den Konzernabschluss einbezogenen wesentlichen 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 an Stimmrechten*	*Gründungs-/ Erwerbs-Zeitpunkt*	*Anschaffungskosten [2] TEUR*
Unmittelbar gehaltene Anteile					
Deutschland					
Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Deutschland	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. (vormals: SOFA Holdings S.A.), Luxemburg	Gemeinschaftsunternehmen	erworben	33,33 %	16.08.2007	13.275
Russian Land AG, Wien, Österreich	assoziiertes Unternehmen	gegründet	49,99 %	02.10.2007	2.525

[2] Die Anschaffungskosten werden prozentual nach dem jeweiligen Stimmrechtsanteil, der unmittelbar bzw. mittelbar von der Muttergesellschaft gehalten wird, dargestellt. Die gesamten Anschaffungskosten ergeben sich jeweils durch eine Hochrechnung auf 100 Prozent.

Da bei den Geschäftsführungsorganen der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA und der Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA Personenidentität herrscht, wurde trotz einer Beteiligungsquote von unter 20 Prozent 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.

Konzernunternehmen			*Anteil an Stimmrechten*	*Gründungs-/ Erwerbs-Zeitpunkt*	*Anschaffungskosten [2] TEUR*
Mittelbar gehaltene Anteile					
Deutschland					
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % [1]	15.11.2006	21
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % [1]	10.11.2006	19
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % [1]	01.02.2007	21
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % [1]	03.04.2007	19
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	Tochterunternehmen	gegründet	75,00 % [1]	02.04.2007	19

Konzernunternehmen			*Anteil an Stimmrechten*	*Gründungs-/ Erwerbs-Zeitpunkt*	*Anschaffungskosten [2] TEUR*
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	assoziiertes Unternehmen	gegründet	18,75 % [1]	21.08.2007	3.094
MAGNAT Real Estate UA VI B.V., Hardinxveld Giesendam, 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, Nicosia, 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
R-QUADRAT Ukraine Alpha Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % [1]	31.08.2007	3.529
R-QUADRAT Ukraine Beta Ltd., Kiew, Ukraine	Tochterunternehmen	erworben	75,00 % [1]	31.08.2007	3.677

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

[2] Die Anschaffungskosten werden prozentual nach dem jeweiligen Stimmrechtsanteil, der unmittelbar bzw. mittelbar von der Muttergesellschaft gehalten wird, dargestellt. Die gesamten Anschaffungskosten ergeben sich jeweils durch eine Hochrechnung auf 100 Prozent.

Angaben im Zusammenhang mit dem Erwerb von Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr wurden fünf Tochtergesellschaften erworben. Die Unternehmenserwerbe sind einzeln betrachtet unwesentlich. Daher werden die erforderlichen Angaben gemäß IFRS 3.67(f) nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Name	*Buchwert der Vermögenswerte und Schulden TEUR*	*Marktwert der Vermögenswerte und Schulden TEUR*
Vorratsimmobilien	3.782	3.782
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.802	1.802
Wertpapiere	7.758	7.758
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	299	299
Summe Aktiva	***13.641***	***13.641***
Eigenkapital	9.534	9.534
Verbindlichkeiten	4.107	4.107
Summe Passiva	***13.641***	***13.641***

Die Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel betragen TEUR 9.338. Darin enthalten sind Nebenkosten zum Erwerb von Tochterunternehmen von TEUR 135.

Die nach IFRS 3.70 anzugebenden Umsatzerlöse und die Jahresergebnisse der neuen Tochtergesellschaften werden in folgender Tabelle dargestellt:

Name	*Umsatzerlöse 01.04.07 - 31.03.08 TEUR*	*Periodenergebnis 01.04.07 - 31.03.08 TEUR*
Deutschland		
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	175	-216
	175	-216
Ausland		
SC TEO Imprex s.r.l.	0	-482
R-QUADRAT Ukraine Alpha Ltd.	0	-153
R-QUADRAT Ukraine Beta Ltd.	0	-179
SC Victory International Consulting s.r.l.	1	-1.409
	1	-2.223
	176	***-2.439***

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 bewerteter 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 6.545, davon in Minderheitsanteilen TEUR 807). 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 derivative 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 Konzessionen, gewerblichen Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten wurden mit Ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten einen Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von TEUR 103.

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.

Ausleihungen, Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden der Kategorie „Kredite und Forderungen" zugeordnet und sind zum Zeitpunkt der Erstbewertung zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eventuell anfallender Transaktionskosten anzusetzen. In der Folge werden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden, sofern sie nicht durch Versicherungen abgedeckt sind. Unverzinsliche und niedrig verzinsliche Forderungen sind zum Barwert bilanziert.

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 rück-

gängig 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 Rechnungskonditionen 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 Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, aber keine Kontrolle besitzt, werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode mit dem anteiligen Eigenkapital angesetzt. Ebenso werden Anteile an Gemeinschaftsunternehmen gemäß IAS 31 nach der Equity-Methode mit dem anteiligen Eigenkapital angesetzt. 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 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Konzern mit dem beizulegenden

Zeitwert angesetzt. In der Vergleichsperiode waren im Konsolidierungskreis keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vorhanden. 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-/Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert angesetzt. 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 nicht in die Herstellungskosten einbezogen (Benchmark-Methode), sondern als Aufwand erfasst. Da die Vorratsimmobilien ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung gehalten werden, wurden im Geschäftsjahr keine planmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Steuern

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

Latente Steuern

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

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

- *latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das handelsrechtliche 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 Verfü-

gung 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 Konzern-Bilanz unter Forderungen bzw. Schulden erfasst.

Zahlungsmittel

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 mit ihren Anschaffungskosten abzüglich 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.

Abgegrenzte Schulden

Für die künftigen Verpflichtungen gegenüber Dritten, für die 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. Verbindlichkeiten in Fremdwährung sind zum Stichtagkurs umgerechnet.

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 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.

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 im Zeitpunkt der Realisierung erfasst.

Bei Veräußerungsgeschäften wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

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

Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen

Bezüglich der Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist zu beachten, dass das Vorjahr ein Rumpfgeschäftsjahr (vom 6. April 2006 bis 31. März 2007) war.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1) Erträge aus der Vermietung

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

TEUR	01.04.2007 - 31.03.2008	06.04.2006 - 31.03.2007
Nettomieten	3.209	95
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.248	12
	4.457	**107**

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 2.416 (Vorjahr: TEUR 13). Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.248 (Vorjahr: TEUR 12) sind umlagefähig und können an Mieter weitergegeben werden. Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.168 sind nicht umlagefähig.

3) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Die Gesellschaft hat in der Vergleichsperiode Anteile in Höhe von 94,5 Prozent an einer Immobiliengesellschaft zu einem Kaufpreis von TEUR 900 veräußert. In der Gesellschaft war im Wesentlichen eine Immobilie enthalten. Der Kaufpreis wurde zum 31. März 2007 unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Aufwand aus der Veräußerung der Immobiliengesellschaft in der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang des Nettovermögens der Immobiliengesellschaft in Höhe von TEUR 534. Des Weiteren hat die Gesellschaft Veräußerungskosten in Höhe von TEUR 22 abgegrenzt.

4) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 10.600; Vorjahr: -TEUR 19) beinhaltet im Wesentlichen das anteilige Ergebnis der GAIA Real Estate Holding S.A., Luxemburg, (TEUR 7.776) sowie das anteilige Ergebnis der Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Deutschland (TEUR 339). Die jeweiligen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40.

Bei dem at equity bilanzierten Unternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. Z.o.o. wurden erstmalig anteilige Verluste in Höhe von TEUR 126 nicht erfasst.

5) Allgemeine Verwaltungskosten

TEUR	01.04.2007 - 31.03.2008	06.04.2006 - 31.03.2007
Management Fees	2.247	37
Rechts- und Beratungskosten	1.442	322
Geschäftsführungsvergütung MAGNAT Management GmbH	505	186
Werbe- und Reisekosten	133	16
Vergütung des Aufsichtsrats	96	62
	4.423	**623**

6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

TEUR	01.04.2007 - 31.03.2008	06.04.2006 - 31.03.2007
Nicht abziehbare Vorsteuer	331	75
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	103	0
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung	86	23
Sonstige	667	12
	1.187	**110**

7) Finanzergebnis

TEUR	01.04.2007 - 31.03.2008	06.04.2006 - 31.03.2007
Finanzerträge	2.281	778
Finanzaufwendungen	-1.317	-111
	964	***667***

Die Finanzerträge resultieren insbesondere aus der Anlage der im Rahmen der Kapitalerhöhung vereinnahmten finanziellen Mittel und der Vorfinanzierung von Projekten für den Co-Investor. Die Finanzerträge enthalten TEUR 868 aus der Bewertung von Fremdwährungsderivaten zum beizulegenden Zeitwert.

Die Finanzaufwendungen beinhalten im Wesentlichen den aus der hohen Investitionstätigkeit des Konzerns resultierenden Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern. Es wird verwiesen auf I.1.

8) Ertragsteuern

TEUR	01.04.2007 - 31.03.2008	06.04.2006 - 31.03.2007
Laufender Ertragsteueraufwand	90	3
Latenter Ertragsteueraufwand	9	13
	99	***16***

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 7.061 (Vorjahr: TEUR 875). Die steuerlichen Verlustvorträge ergeben sich aus den Verlustvorträgen des Teilkonzerns MAGNAT Investment I B.V. (TEUR 4.144) und den Verlustvorträgen der MAGNAT (TEUR 2.917). Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf diese Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist.

9) Steuerliche Überleitung

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen (inklusive des latenten) Steueraufwand wird auf der Grundlage eines Konzernsteuersatzes von 29,7 Prozent (Vorjahr 37,5 Prozent) dargestellt.

TEUR	01.04.2007 - 31.03.2008	06.04.2006 - 31.03.2007
Ergebnis vor Steuern	***8.091***	***352***
Erwarteter Steueraufwand	***2.403***	***132***
Steuereffekt aus Neutralisierung von Kapitalbeschaffungskosten	-650	-461
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	126	19
Steuereffekt aus erfolgsneutralen Währungsumrechnungen	-417	0
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	-3.038	0
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden	1.690	328
Sonstige	-15	-2
Effektive Ertragsteuern (originäre + latente Steuern)	***99***	***16***
Konzernsteuerquote (in %)	1,2	4,5

Die steuerfreien Einnahmen (Steuereffekt TEUR 3.038) resultieren aus steuerfreien Beteiligungserträgen.

10) Ergebnis nach Steuern – davon Minderheitsgesellschafter

Das Ergebnis der Minderheitsgesellschafter am Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR -665 (Vorjahr: TEUR 0,4) entfällt im Wesentlichen auf die Anteile anderer Gesellschafter an der MAGNAT Investment I B.V., Niederlande.

11) 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 theoretisch ausstehenden Aktien. Entsprechend der Unterteilung des Grundkapitals in Höhe von EUR 52,9 Mio. in 52,9 Mio. Aktien (nach Kapitalerhöhungen) ergibt sich für das Komplementärkapital eine theoretische Aktienzahl von 50.000.

	01.04.2007 - 31.03.2008	06.04.2006 - 31.03.2007
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodengewinn (TEUR)	8.654	336
Gewichtete durchschnittliche Anzahl theoretisch ausstehender Aktien	51.915.500	25.793.889
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	***0,17***	***0,01***
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	***0,17***	***0,01***

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

Die Hauptversammlung vom 13. Februar 2007 hat eine Erhöhung des Grundkapitals um EUR 4,6 Mio. beschlossen. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat ermächtigt, das Grundkapital um weitere EUR 16,1 Mio. auf EUR 52,9 Mio. zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung haben die Geschäftsführung mit Beschluss vom 22. März 2007 sowie der Aufsichtsrat mit Genehmigung vom 23. März 2007 Gebrauch gemacht. Die Durchführung beider Kapitalerhöhungen wurde am 18. April 2007 ins Handelsregister eingetragen.

Nach IAS 33.64 sind die Auswirkung auf das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie zu zeigen, als ob die Kapitalerhöhung schon zu Beginn des Geschäftsjahres vorgelegen hätte. Die Auswirkungen auf das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie ist wie folgt:

	01.04.2007 - 31.03.2008	06.04.2006 - 31.03.2007
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodengewinn (TEUR)	8.654	336
Anzahl ausstehender Aktien	52.900.000	52.900.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	***0,16***	***0,01***
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	***0,16***	***0,01***

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.

1.2 Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen (TEUR 48.803) beinhalten die Anteile an assoziierten Unternehmen (TEUR 10.595) und an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 38.208).

1.2.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

Gesellschaft	*Bilanzwert zum 31.03.2008 TEUR*	*Bilanzwert zum 31.03.2007 TEUR*
Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA	4.339	0
Russian Land AG	2.494	0
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsgesellschaft mbH	3.762	0
	10.595	***0***

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

Zusammenfassende Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen:

TEUR	*31.03.2008*	*31.03.2007*
Aggregierte Vermögenswerte	46.039	0
Aggregierte Schulden	3.171	0
Aggregierte Erlöse	612	0
Aggregierte Periodenergebnisse	1.418	0

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.

1.2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	*Bilanzwert zum 31.03.2008 TEUR*	*Bilanzwert zum 31.03.2007 TEUR*
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. Z.o.o.	0	9
MAGNAT Investment II B.V.	5.489	1.992
GAIA Real Estate Holding S.A.	17.824	0
OXELTON ENTERPRISES Limited	14.895	0
	38.208	***2.001***

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

TEUR	*31.03.2008*	*31.03.2007*
Aggregierte langfristige Vermögenswerte	37.403	5.941
Aggregierte kurzfristige Vermögenswerte	68.995	6.727
Aggregierte langfristige Schulden	3.108	2.031
Aggregierte kurzfristige Schulden	77.081	4.655
Aggregierte Erträge	31.669	5
Aggregierte Aufwendungen	19.610	43

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

1.3 Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen

Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen in Höhe von TEUR 4.583 (Vorjahr: TEUR 2.824) betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o, Polen, und ein Darlehen an OXELTON ENTERPRISES Limited, Zypern, (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 Prozent p.a. verzinst. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 4 Jahren. Die Vereinbarung ist von jeder Seite innerhalb von 3 Monaten kündbar. Der Rückzahlungszeitpunkt bezüglich des Darlehens an OXELTON ENTERPRISES Limited orientiert sich am Eintritt bestimmter zukünftiger Bedingungen. Das Darlehen wird mit 10 Prozent p.a. verzinst und ist spätestens am 31. Dezember 2011 zurückzuzahlen.

1.4 Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte

Die Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte betreffen Anzahlungen zur Finanzierung des Projekts Sadko.

1.5 Derivative Finanzinstrumente

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 1.261 betreffen 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 61.764 (Vorjahr: TEUR 6.249) unbebaute und bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Zusätzlich wurden in Höhe von TEUR 6.685 (Vorjahr: TEUR 5.803) Anzahlungen für weitere Grundstücke und Gebäude geleistet. Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bestanden nicht. Wertaufholungen wurden im Berichtsjahr ebenfalls nicht vorgenommen.

Die Vorratsimmobilien wurden zum niedrigeren Wert von Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert

(Nettoveräußerungswert) angesetzt. Im Berichtszeitraum wurden keine Wertminderungen auf Vorratsimmobilien erfasst.

Folgende Vorratsimmobilien wurden als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet:

Gesellschaft	*Buchwert TEUR*	*Liegenschaften*
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	6.266	Arbeitsamt Worms, Arbeitsamt Parchim, Arbeitsamt Schwerin, Telekom Halle
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	24.857	Eberswalde
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3.059	Rostock
Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	7.899	Saalfeld
Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	5.429	Delitzsch
	47.510	

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

TEUR	*31.03.2008*	*31.03.2007*
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	2.366	1.424
Forderungen aus Ertragsteuern	371	243
Verwalterkonten	144	79
Sonstige	1.650	849
	4.531	***2.595***

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig fällig. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 103 berücksichtigt. Weiter liegen keine wesentlichen Überfälligkeiten vor.

2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen kurzfristige Finanzforderungen der MKGaA gegen R-QUADRAT Capital Beta GmbH in Höhe von TEUR 4.706 sowie kurzfristige Finanzforderungen der MAGNAT Investment I B.V. gegen R-QUADRAT Capital Beta GmbH in Höhe von TEUR 973. Desweiteren beinhaltet die Position TEUR 573 Zinsen aus Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen.

2.4 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 4.827 (Vorjahr: TEUR 30.162) 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 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft zu erfolgen. Bei einer Kapitalerhöhung kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG bestimmt werden.

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

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

4) Langfristige Schulden

4.1 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

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

TEUR	*31.03.2008*	*31.03.2007*
At equity bewertete Unternehmen	144	0
Verlustvorträge	407	0
Aktive latente Steuern	***551***	***0***
At equity bewertete Unternehmen	114	0
Derivative Finanzinstrumente	258	0
Vorratsimmobilien	199	13
Sonstige	2	0
Passive latente Steuern	***573***	***13***

Hinsichtlich TEUR 521 sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Nach der Saldierung der latenten Steueransprüche mit den latenten Steuerschulden verbleiben folgende latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten.

TEUR	*31.03.2008*	*31.03.2007*
At equity bewertete Unternehmen	30	0
Aktive latente Steuern	***30***	***0***
Vorratsimmobilien	50	13
Sonstige	2	0
Passive latente Steuern	***52***	***13***

4.2 Langfristige Finanzschulden

Die langfristigen Finanzschulden in Höhe von TEUR 13.760 beinhalten ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

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

Langfristiger Anteil aus Darlehen	*Nominalzinssatz %*	*Fälligkeit*	*31.03.2008 TEUR*	*31.03.2007 TEUR*
DKB Roll-over-Kredit für Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3M-EURIBOR +1,20 %	30.12.2010	3.782	-
DKB Roll-over-Kredit für Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3M-EURIBOR +1,20 %	30.12.2010	5.843	-
DKB Roll-over-Kredit für Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3M-EURIBOR +1,20 %	30.12.2010	4.135	-
			13.760	***0***

5) Kurzfristige Schulden

5.1 Abgegrenzte Schulden

TEUR	*31.03.2008*	*31.03.2007*
Abschluss- und Prüfungskosten	469	138
Vergütung des Aufsichtsrats	96	62
Ausstehende Rechnungen	48	24
	613	***224***

5.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

TEUR	*31.03.2008*	*31.03.2007*
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen	2.906	946
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	470	3.084
Verbindlichkeiten gegenüber Verwalter	230	0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	61	1
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	9	164
Übrige	106	84
	3.782	***4.279***

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 470 (Vorjahr: TEUR 3.084) 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 Betriebskosten der vermieteten Objekte. Die Verbindlichkeiten sind kurzfristiger Natur.

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 1) betreffen die Gewerbesteuer (TEUR 30) und die Körperschaftsteuer (TEUR 31).

5.3 Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 15.342 und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 3.183 zusammen.

Sämtliche gegenwärtigen und künftigen Forderungen der Zweiten MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH und der Dritten MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH aus Miet- und Pachtverträgen und aus Kaufpreisansprüchen werden zur Sicherung einer kurzfristigen Rahmenkreditlinie über EUR 15,0 Mio. an die Bank abgetreten. Die Verpfändung der Bankguthaben der Zweiten MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH und der Dritten MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH dient zur Sicherung für eine kurzfristige Rahmenkreditlinie über EUR 15,0 Mio.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 207 enthalten.

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

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

Kurzfristiger Anteil aus Darlehen	*Nominalzinssatz %*	*Fälligkeit*	*31.03.2008 TEUR*	*31.03.2007 TEUR*
Rahmenkreditlinie TEUR 15.000 HypoVereinsbank für Zweite und Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	7,25 %	31.08.2008	14.770	-
Darlehen der R-QUADRAT Capital Beta GmbH für MAGNAT Investment I BV	7,40 %	31.12.2008	2.944	-
Darlehen der R-QUADRAT Capital Beta GmbH für Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	7,40 %	31.12.2008	239	-
Zinsverbindlichkeiten für lang- und kurzfristige Darlehen	n/a	n/a	207	-
Tilgung DKB Darlehen für Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3M-EURIBOR +1,20 %	31.07. bzw. 31.12.2008	116	-
Tilgung DKB Darlehen für Vierte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3M-EURIBOR +1,20 %	31.07. bzw. 31.12.2008	120	-
Tilgung DKB Darlehen für Fünfte MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH	3M-EURIBOR +1,20 %	31.07. bzw. 31.12.2008	124	-
Verbindlichkeit Kontokorrentkonto MAGNAT ReOp KGaA	5,69 %	n/a	5	28
			18.525	***28***

6) Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Mit der geschäftsführenden Komplementärin MAGNAT Management GmbH bestehen hauptsächlich für deutsche Konzerngesellschaften Untermietverträge. Aus diesen Verträgen ergibt sich für das folgende Geschäftsjahr eine Verbindlichkeit in Höhe von ca. TEUR 7 und für die folgenden 5 Geschäftsjahre eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 36.

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 2,5 und 3,5 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 6 Jahren.

Beim Objekt „Arbeitsamt Worms" besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende März 2011. Der Mieter hat zwei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils 5 Jahren.

Beim Objekt „Telekom Halle Peissen" besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende September 2011. Der Mieter hat drei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils 5 Jahren.

Beim Objekt Delitzsch besteht für einen wesentlichen Mieter eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende 2010. Der Mieter hat zwei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils 2 Jahren. Für die restlichen

Mieter bestehen unterschiedliche unkündbare Restlaufzeiten, die sich in einem Zeitraum von bis Mitte September 2008 bis Ende Februar 2009 bewegen. Zusätzlich bestehen verschieden gestaltete Verlängerungsoptionen.

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

Zum 31. März 2008 bestehen folgende Forderungen auf künftige Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen:

	TEUR
Bis 1 Jahr	666
1 bis 5 Jahre	1.391
Über 5 Jahre	0
	2.057

F. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

Im Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit sind Auszahlungen in Höhe von TEUR 371 für Ertragsteuern enthalten. Ertragsteuererstattungen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

Der Cashflow enthält erhaltene Zinsen in Höhe von TEUR 1.723 und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 1.524.

Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR -62.224 ist im Wesentlichen geprägt von dem Aufbau des in Grundstücken bestehenden Vorratsvermögens (TEUR 46.652), sowie den Finanzforderungen und sonstige finanziellen Vermögenswerten (TEUR 6.495). Aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie aus der Veränderung der abgegrenzten Schulden resultieren Auswirkungen in Höhe von TEUR 3.912 (saldiert). Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betrugen TEUR 12.971. Eine Aufteilung der wesentlichen Positionen ist im Abschnitt «Zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge» gesondert dargestellt.

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Ein Großteil der Anteile an assoziierten Unternehmen und sonstigen Beteiligungen wurde in der Berichtsperiode erworben. Der Mittelabfluss beträgt darauf bezogen insgesamt TEUR 41.278. Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen betrugen in der Berichtsperiode TEUR 9.338. Aus der Gewährung von Darlehen an assoziierte Unternehmen und andere Beteiligungen resultierten Auszahlungen in Höhe von TEUR 1.759, aus Investitionen in das Sachanlagevermögen Auszahlungen in Höhe von TEUR 7.

Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 89.271 resultiert im Wesentlichen aus den im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen (TEUR 57.315) und aus der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 31.956.

Finanzmittelfonds

Der Finanzmittelfonds entspricht dem Bilanzansatz der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Konzernbilanz.

Zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus dem Ergebnis assoziierter Unternehmen (TEUR 10.600), aus Währungsumrechnung (TEUR 1.403) und dem Ergebnis der Neubewertung der derivativen Finanzinstrumente nach IAS 39 (TEUR 868).

G. Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

1) Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 01.04.2007 bis 31.03.2008

Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern

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

Transaktionskosten

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

Weitere erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals

Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich aus einer negativen Währungsumrechnungsdifferenz in Höhe von TEUR 6.545, davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter TEUR 807.

Periodenergebnis

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

2) Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum 06.04.2006 bis 31.03.2007

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in Höhe von EUR 32,2 Mio. ist zum Bilanzstichtag 31. März 2007 eingeteilt in 32.150.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von einem Euro sowie 50.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von EUR 1. In dieser Periode hat sich die Aktienzahl seit der Gründung der Muttergesellschaft durch die Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von drei Kapitalerhöhungen (genehmigtes Kapital) von 16.500.000 um 15.700.000 auf 32.200.000 erhöht.

Die Gesellschaft wurde am 6. April 2006 mit einem Eigenkapital von EUR 16,55 Mio. gegründet.

Bei der Gründung der Gesellschaft wurde die Geschäftsführung mit der Ausgabe von bis zu 8.000.000 Aktien zum Nennwert von EUR 1 gegen Bar- oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital I) ermächtigt.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juli 2006 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von TEUR 16.500 um bis zu TEUR 5.000 auf bis zu TEUR 21.500 gegen Bareinlagen zu erhöhen. Des Weiteren wurde eine Genehmigung für die weitere Ausgabe von bis zu 2.750.000 Aktien zum Nennwert von EUR 1 gegen Bar- oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital II) erteilt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat am 17. Juli 2006 beschlossen das Grundkapital der MKGaA nicht um die von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juli 2006 beschlossenen TEUR 5.000 sondern um TEUR 6.500 zu erhöhen. Die zusätzliche Erhöhung um TEUR 1.500 wird durch das Genehmigte Kapital in Höhe von TEUR 8.000 gedeckt. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt damit TEUR 23.000.

Das Genehmigte Kapital I beträgt nach der Kapitalerhöhung TEUR 6.500. Der Aufsichtsrat der MKGaA hat die am 17. Juli 2006 von der persönlich haftenden Gesellschafterin MAGNAT Management GmbH gefassten Beschlüsse am 17. Juli 2006 gebilligt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin MAGNAT Management GmbH fasste am 18. September 2006 den Beschluss, unter vollständiger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals I (TEUR 6.500) und unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals II (TEUR 2.700 von TEUR 2.750) das Grundkapital von TEUR 23.000 um TEUR 9.200 auf TEUR 32.200 zu erhöhen. Der Aufsichtsrat der MKGaA hatte den am 18. September 2006 von der persönlich haftenden Gesellschafterin MAGNAT Management GmbH gefassten Beschluss am 15. September 2006 gebilligt.

Der im Rahmen der Kapitalerhöhungen über den Nennwert hinaus erzielte Betrag wurde jeweils in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Kosten der Kapitalbeschaffung in Höhe von TEUR 1.231 wurden direkt von der Kapitalrücklage abgesetzt. Latente Steuern wurden dabei nicht berücksichtigt, da von einer zukünftigen Nutzbarkeit der insbesondere durch die Kapitalbeschaffungskosten entstandenen Verluste nicht auszugehen war.

Im Zeitraum 6. April 2006 bis 31. März 2007 enthält die Position Minderheitsanteile ausschließlich Anteile von Minderheitsgesellschaftern an der MAGNAT Investment I B.V., Niederlande.

H. Konzern-Segmentberichterstattung

01.04.2007 - 31.03.2008	Segmente nach Geschäftsfeldern			
TEUR	*Bestand*	*Development*	*nicht operativ*	*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***
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	22.164	94.495	12.681	129.340
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	22.164	26.639	0	48.803
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen				4.583
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte				6.710
Steueransprüche				401
Summe Vermögenswerte				***141.035***
Segmentschulden	0	1.282	3.198	4.480
Langfristige Finanzschulden				13.760
Kurzristige Finanzschulden				18.525
Steuerschulden				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

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

06.04.2006 - 31.03.2007	Segmente nach Geschäftsfeldern			
TEUR	*Bestand*	*Development*	*nicht operativ*	*Konzern*
Umsatz	0	1.007	0	1.007
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	2	0	2
Segmenterlöse	***0***	***1.009***	***0***	***1.009***
Sonstige Aufwendungen	0	-657	-645	-1.302
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen	0	-21	0	-21
Segmentaufwendungen	***0***	***-678***	***-645***	***-1.323***
Segmentergebnis	***0***	***331***	***-645***	***-314***
Zinserträge				777
Zinsaufwendungen				-111
Ertragsteuern				-16
Periodenergebnis				***336***
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	0	16.441	30.271	46.712
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0	2.001	0	2.001
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen				2.824
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte				215
Steueransprüche				243
Summe Vermögenswerte				***49.994***
Segmentschulden	0	4.217	284	4.501
Kurzristige Finanzschulden				28
Steuerschulden				15
Summe Schulden				***4.544***

	Geographische Segmente		
TEUR	*Deutschland*	*CEE/SEE/CIS [1]*	*Konzern*
Umsatz	1.007	0	1.007
Gewinn aus at equity bewerteten Unternehmen	0	2	2
Segmenterlöse	***1.007***	***2***	***1.009***
Weitere Informationen			
Segmentvermögen	37.530	9.182	46.712

[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 „nicht operative Segment" enthält die Holding Gesellschaften, die kein eigenständiges Segment i. S. v. IAS 14 darstellen. Dazu zählen unter anderem die Aktivitäten der MKGaA als Konzernholding. Dennoch erfolgt aus Übersichtlichkeitsgründen eine separate Darstellung.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres resultieren hauptsächlich aus Vermietung und wurden im Wesentlichen im Bereich **Development** in Deutschland 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, und der Teilkonzern GAIA Real Estate Holding S.A. Luxemburg, 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.

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

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

Das Periodenergebnis der at equity bewerteten Unternehmen beträgt TEUR 10.600 und setzt sich aus TEUR 8.115 im Segment Bestand und TEUR 2.485 im Segment Development zusammen.

Der Periodengewinn des Konzerns resultiert hauptsächlich aus den at equity bewerteten Unternehmen der CEE/SEE/CIS – Region, die im Wesentlichen im Geschäftsbereich Bestand tätig sind.

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

I. Sonstige Erläuterungen

1) Finanzinstrumente

Die Muttergesellschaft MKGaA hat mit einer Bank im Geschäftsjahr zwei Devisenoptionsgeschäfte (EUR/USD Plain Vanilla OTC-Devisenoptionen) abgeschlossen. Diese 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 und der Veränderung des Fair Values zwischen Kauf und Bilanzstichtag zusammen; die Veränderung in Höhe von TEUR 861 wurde erfolgswirksam als Ertrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis erfasst.

Der als langfristige Schulden bilanzierte Betrag derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 93 ist der Prämienertrag aus den Devisenoptionsgeschäften der MAGNAT (Stillhalter-Position der MAGNAT), bewertet zum Bilanzstichtag. Zum Kaufzeitpunkt der beiden Devisenoptionen wurde der Prämienertrag in Höhe von damals TEUR 100 unter der Position „Langfristige Schulden" zu Anschaffungskosten passiviert. Die Veränderung des Fair Values zwischen Kaufzeitpunkt und Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 7 wurde ebenfalls erfolgswirksam als Ertrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis angesetzt.

Im Vorjahr wurden derivative Finanzinstrumente als kurzfristige Vermögenswerte vom Konzern nur insoweit gehalten, als Optionen auf den Erwerb von Anteilen an vier noch nicht zum Konzern gehörigen Gesellschaften erworben wurden. Bei den Gesellschaften, an deren Anteilen die Optionsrechte bestanden, handelte es sich nicht um börsennotierte Unternehmen. Die Optionsprämie wurde bei Ausübung auf den späteren Kaufpreis angerechnet.

Im Einzelnen handelte es sich um Optionsverträge die der Gesellschaft das Recht einräumte, sich an verschiedenen Projektgesellschaften zu beteiligen. Die vier Optionen sind von der Gesellschaft am 15. Mai 2007 ausgeübt worden. Es handelt sich dabei um die Optionen „Sadko I", „Sadko II", „Village Vitali" und „Alexander".

Die Option Sadko I räumte der Gesellschaft das Recht ein, 20,3125 Prozent der Geschäftsanteile an der OOO Sadko Invest zu erwerben. Die Option Sadko II räumte der Gesellschaft das Recht ein, 20,3125 Prozent der Geschäftsanteile an der OOO New Sadko Invest zu erwerben. Die Ausübungsfrist der Optionen lief bis zum 30. Juni 2007. Der Ausübungspreis betrug 50 Prozent des zur Zeit der Ausübung ausbezahlten Kapitals zzgl. 11 Prozent p.a. als Abgeltung für die Kosten der Zwischenfinanzierung für den Stillhalter. Die geleistete Optionsprämie wird auf den Kaufpreis angerechnet.

Die Option „Alexander" räumte der MKGaA das Recht ein, 75 Prozent der Geschäftsanteile an der R-QUADRAT Ukraine Alpha Ltd. zu erwerben. Der Ausübungspreis betrug 75 Prozent des zur Zeit der Ausübung ausbezahlten Kapitals zzgl. 11 Prozent p.a. als Abgeltung für die Kosten der Zwischenfinanzierung.

Die Option „Village Vitaly" räumte der MKGaA das Recht ein, 50 Prozent der Geschäftsanteile an der R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd. zu erwerben. Der Ausübungspreis betrug 50 Prozent des zur Zeit der Ausübung ausbezahlten Kapitals zzgl. 11 Prozent p.a. als Abgeltung für die Kosten der Zwischenfinanzierung.

Die Ausübungsfrist der Optionen lief bis zum 30. Juni 2007. Die geleisteten Optionsprämien werden auf den Kaufpreis angerechnet.

Da es sich bei den Optionen somit um derivative Finanzinstrumente handelte, die mit Eigenkapitalinstrumenten verbunden sind, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden konnte, erfolgte die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen. Hinweise auf eine Wertminderung lagen im Vorjahr nicht vor. Der Ausweis

erfolgte unter der Position derivative Finanzinstrumente. Die Laufzeit aller Optionen betrug zum 31. März 2007 noch weniger als ein Jahr.

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 4.827 ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5 Prozent p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 24 (entspricht monatlich TEUR 2).

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 Vermögenswerte und Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten, somit TEUR 26.643.

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, Anzahlungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzforderungen, sonstige Vermögenswerte und Bankguthaben. Der Gutteil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich aus Mieten zusammen. Potentielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt. Bei Verwertungen von Projektgesellschaften im Konzernverbund werden im Allgemeinen die übertragenen Geschäftsanteile bis zur vollständigen Abwicklung zu Gunsten des Verkäufers verpfändet. Bei Einzelverkäufen geht erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung, das Eigentum auf den Käufer über.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und Konto-

korrentkredite, 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 währungskongruent abgewickelt (also z.B. währungskongruente Fremdfinanzierung der Baukosten).

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

Zum Bilanzstichtag bestand zur Absicherung des USD-Exposures eine Option EUR Call/USD Put über USD 25 Mio. zu einem Ausübungspreis von 1,47. Eine gegenläufige Option mit einem Ausübungspreis von 1,25 wurde zur Reduktion des Prämienaufwands verkauft. Diese Absicherungsstrategie deckt die Investments der Gesellschaft, nicht aber die erwarteten Gewinne aus den jeweiligen Projekten ab.

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 gesteuert. Diese Funktion wird nunmehr teilweise durch jederzeit nutzbare Kreditlinien übernommen.

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 2008 73,9 Prozent (Vorjahr: 90,9 Prozent).

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER FINANZINSTRUMENTE

31.03.2008			*Wertansatz nach IAS 39*			*Wert*
TEUR	*Bewertungskategorie*	*Buchwert*	*Fair-Value erfolgswirksam*	*fortgeführte Anschaff.*	*nach at equity*	*Fair-Value*
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	L&R	48.803			48.803	
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	L&R	4.583		4.583		4.583
Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte	L&R	1.731		1.731		1.731
Derivative Finanzinstrumente	AtFVtPL	1.261	1.261			1.261
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	L&R	4.531		4.531		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.	3.783		3.783		3.783
Kurzfristige Finanzschulden	o.L., n.a.	18.525		18.525		18.525
Wert je Bewertungskategorie						
	L&R			22.382		
	AtFVtPL		1.261			
	AtFVtPL		-93			
	o.L.			-36.068		

31.03.2007			Wertansatz nach IAS 39		Wert	
TEUR	Bewertungs-kategorie	Buchwert	Fair-Value erfolgswirksam	fortgeführte Anschaff.	nach at equity	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	L&R	2.001			2.001	
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	L&R	2.824		2.824		2.824
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	L&R	2.595		2.595		2.595
Finanzforderungen	L&R	215		215		215
Derivative Finanzinstrumente	AtFVtPL	145	145			145
Zahlungsmittel	L&R	30.162		30.162		30.162
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	o.L., n.a.	4.279		4.279		4.279
Kurzfristige Finanzschulden	o.L., n.a.	28		28		28
Wert je Bewertungskategorie						
	L&R			35.796		
	AtFVtPL		145			
	o.L.			-4.307		

Netto Gewinne-und Verluste 01.04.2007 - 31.03.2008		Aus der Folgebewertung			
TEUR	aus Zinsen	zum Fair-Value	Währungs-differenz	Wert-berichtigung	Nettoergebnis
Darlehen und Forderungen	1.414			-103	1.311
Derivate		867			867
Andere Verbindlichkeiten	-1.317		42		-1.275
	97	***867***	***42***	***-103***	***903***

Netto Gewinne-und Verluste 06.04.2006 - 31.03.2007		Aus der Folgebewertung		
TEUR	aus Zinsen	zum Fair-Value	Wert-berichtigung	Nettoergebnis
Darlehen und Forderungen	777			777
Derivate				0
Andere Verbindlichkeiten	-110			-110
	667	***0***	***0***	***667***

Bedeutung der Abkürzungen:
AtFVtPL: At Fair Value through Profit and Loss/ Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten
L&R: Loans and Receivables/ Darlehen und Forderungen
n.a nicht anwendbar
o.L. Other Liabilities/ andere Verbindlichkeiten

Zahlungsströme aus	*2008/2009 TEUR*	*2009/2010 TEUR*	*2010/2011 TEUR*	*2011/2012 TEUR*
Darlehen				
DKB - MAGNAT 1				
Zins	230	190	168	0
Tilgung	116	116	3.666	0
DKB - MAGNAT 4				
Zins	353	294	262	0
Tilgung	120	120	5.723	0
DKB - MAGNAT 5				
Zins	252	208	183	0
Tilgung	124	124	4.010	0
Rahmenkreditlinie				
Zins	535			
Tilgung	14.770			
Darlehen R-QUADRAT 1				
Zins	163			
Tilgung	2.944			
Darlehen R-QUADRAT 2				
Zins	13			
Tilgung	239			
Kontokorrrent	5			
Zwischensumme	***19.864***	***1.052***	***14.012***	***0***
Derivate		93		
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	3.783			
Summe	***23.647***	***1.145***	***14.012***	***0***

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 Prozent des bilanziellen Eigenkapitals. Darüberhinaus erhält die Komplementärin eine Haftungsvergütung in Höhe von 5 Prozent ihres eigenen Stammkapitals, nach derzeitigen Verhältnissen somit TEUR 2,5 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 986 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.

Zur Besicherung des dem YKB-Portfolio zur Verfügung gestellten Bridge Loans wurden die von MKGaA gehaltenen Anteile an der GAIA Real Estate Holding S.A. (vormals SOFA Holdings S.A.) gemäß einer entsprechenden Vereinbarung verpfändet. Alle Forderungen, Rechte, Ansprüche und Dividenden aus diesen Anteilen werden vorrangig der vollständigen Erfüllung der besicherten Verbindlichkeiten abgetreten.

4) Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

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

a) MAGNAT Management GmbH

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

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

1. *Für die Geschäftsführungstätigkeit einen Ausgleich der im Rahmen des ordnungsgemäßen laufenden Geschäftsbetriebes anfallenden Kosten und Aufwendungen bei der Komplementärin, insbesondere Personal- und Sachkosten, zzgl. 3 Prozent auf diesen insgesamt anfallenden Betrag, zzgl. gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer; jedoch maximal 0,5 Prozent 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 Prozent des Stammkapitals der Komplementärin, zzgl. gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist zahlbar jährlich nach Abschluss des Geschäftsjahres.*

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden der MAGNAT Management GmbH Leistungen in Höhe von TEUR 505 zuzüglich gegebenenfalls angefallener gesetzlicher Umsatzsteuer an die Muttergesellschaft erbracht. Von diesem Betrag sind am Bilanzstichtag noch TEUR 79 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 gesellschafterlicher Sonderpflicht, erhält für ihre vorstehend genannten Tätigkeiten gemäß der Satzung der Gesellschaft die folgenden Vergütungen:

1. *2,0 Prozent 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.

2. *Einmalig 1,0 Prozent der Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten 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 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.

3. *Einmalig 2,5 Prozent 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.

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

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

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.

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 gesellschafterlicher 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 Prozent 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 zugrunde zu legen*

- *(Betrag A abzüglich Betrag B) multipliziert mit 20 Prozent = 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 „Betrags C" zzgl. eines eventuell bereits bestehenden negativen Vortrages („kumulierter Betrag C") entsteht der Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung wie vorstehend ausgeführt.*

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

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

TEUR	*01.04.2007 - 31.03.2008*	*06.04.2006 - 31.03.2007*
Mutterunternehmen	2.432	0
Tochtergesellschaften	1.709	886
At equity bewertete Unternehmen	549	60
	4.690	***946***

Verbindlichkeiten aus Leistungen der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH an die Konzernunternehmen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 2.906 (Vorjahr: TEUR 946).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stellte die Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA Bridge Loans an zwei Projektgesellschaften zur Verfügung. Die Gesamtsumme dieser Transaktion betrug TEUR 8.600. Die Beträge wurden noch im Geschäftsjahr rückgezahlt und mit einem Betrag von insgesamt TEUR 111 verzinst.

Im Geschäftsjahr bestand ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA 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 Beratungsleitungen wurden im Geschäftsjahr EUR 70.000 zzgl. USt gezahlt. An andere Mitglieder des Aufsichtsrats wurden über die Aufsichtsratsvergütung hinaus keine zusätzlichen Vergütungen für erbrachte Leistungen gezahlt.

c) Minderheitsgesellschafter

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

Die MAGNAT hat zum Bilanzstichtag Forderungen gegen den Minderheitsgesellschafter, R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 6.295 und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 209.

5) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr erreichte kurzfristige Akquisitionsfinanzierung der deutschen Wohnobjekte Eberswalde und Rostock in Höhe von EUR 15 Mio. (mit einer Fremdkapitalquote von 60 Prozent der Anschaffungskosten) konnte im Juni 2008 durch eine langfristige Fremdfinanzierung für Eberswalde in Höhe von EUR 20,8 Mio. (und dadurch einer wesentlich höheren Fremdkapitalquote) zu günstigeren Konditionen (3-Monats EURIBOR

+ 1,1 Prozent; Laufzeit bis 30. März 2013) abgelöst werden. Basis für diese vorteilhafte Refinanzierung waren die vorangeschrittenen Sanierungsmaßnahmen sowie die eingeleiteten Maßnahmen zur Reduzierung der Leerstandsrate. In Prüfung in diesem Zusammenhang steht eine mögliche Zinsabsicherung.

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 Peter Waldner (bis 28. Februar 2008), Herr Jürgen Georg Faè (ab 29. Februar 2008) und Herr Jan Oliver Rüster.

Die Vergütung wird unter den Punkten D.5 und I.4 erläutert.

b) Aufsichtsrat und Mitarbeiter

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

Unter der Voraussetzung, dass die Hauptversammlung der Gesellschaft die vorgeschlagene Vergütung des Aufsichtsrats beschließt, betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats TEUR 109.

Die Konzerngesellschaften beschäftigen einen Mitarbeiter (Angestellte). Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 7. Sie setzen sich aus Gehalt in Höhe von TEUR 6 und gesetzlichen Sozialaufwendungen in Höhe von TEUR 1 zusammen.

c) Erklärung zum 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.

Frankfurt am Main, 29. Juli 2008
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster ***Jürgen Georg Faè***
(Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH
als Geschäftsführerin der Gesellschaft)

Name	*Funktion*	*Beruf*	*Zeitraum*
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	Steuerberater	seit 07.07.2006
Dr. Oliver Mensching	Stellv. Vorsitzender bis Ausscheiden	Wirtschaftsprüfer/ Steuerberater	von 07.07.2006 bis 24.10.2007
Dr. Carsten Strohdeicher	Stellvertretender Vorsitzender	Kaufmännischer Of Counsel	seit 07.07.2006
Dr. Walter Steindl	Mitglied des Aufsichtsrats	Sachverständiger	von 31.07.2006 bis 24.10.2007
Dr. Christoph Jeannée	Mitglied des Aufsichtsrats	Rechtsanwalt	seit 31.07.2006
Wolfgang Quirchmayr	Mitglied des Aufsichtsrats	Wirtschaftsprüfer/ Steuerberater	von 31.07.2006 bis 24.10.2007

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, 29. Juli 2008

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster ***Jürgen Georg Faè***

Bestätigungsvermerk

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 2007 bis 31. März 2008 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 aufgrund 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.

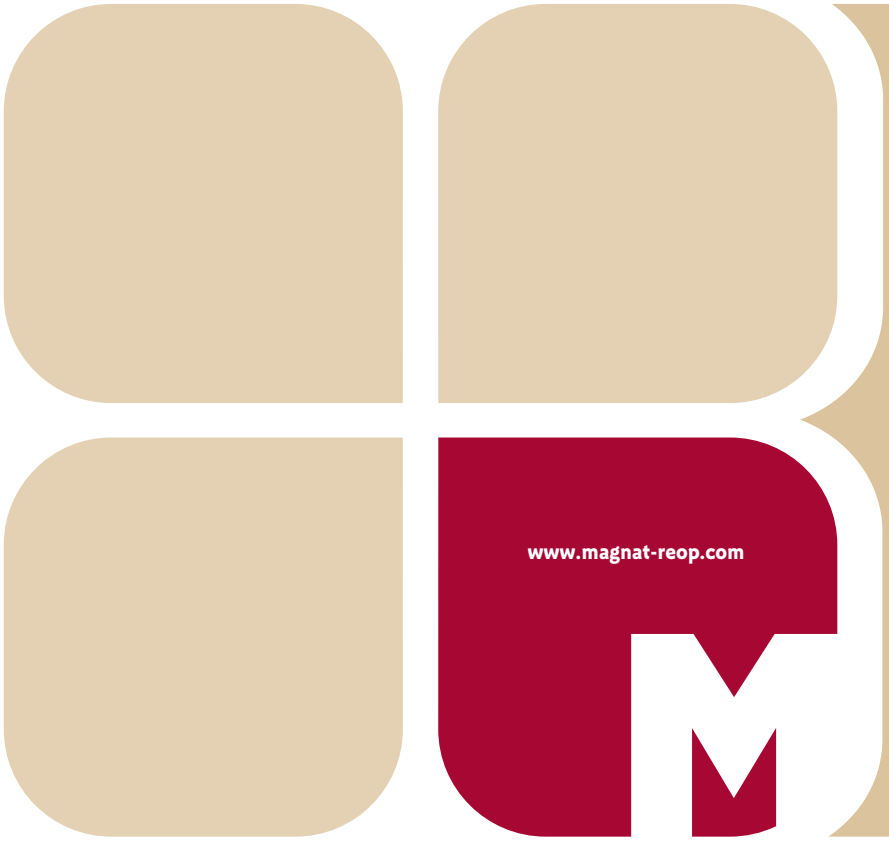
Eschborn/Frankfurt am Main, 29. Juli 2008

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Elsner ***Sauer***
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

Zwischenbericht Q1 zum 30. Juni 2008	11.08.2008
Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main	30.10.2008
Halbjahresbericht 2008/09	28.11.2008
Zwischenbericht Q3 zum 31. Dezember 2008	11.02.2009
Veröffentlichung Jahresabschluss 2008/2009	31.07.2009



MAGNAT Real Estate Opportunities
GmbH & Co. KGaA

Grüneburgweg 18
60322 Frankfurt/Main

Tel. +49 (0)69-719 189 79 0
Fax +49 (0)69-719 189 79 11

E-Mail investor-relations@magnat-reop.com

designhouse-bayreuth.de