

Turning Inefficiencies into **Opportunities.**



Halbjahres-
finanzbericht
2007/08

01. April 2007 –
30. September 2007

KENNZAHLEN

Unternehmenskennzahlen (konsolidiert, IFRS)

	30.09.2007	31.03.2007	prozentuelle Änderung
	in TEUR	in TEUR	%
Vermögenswerte	112.089	49.994	124%
Langfristige Vermögenswerte	43.220	4.825	796%
Kurzfristige Vermögenswerte	68.869	45.169	52%
Eigenkapital und Schulden	112.089	49.994	124%
Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile	100.589	45.450	121%
Langfristige Schulden	128	14	845%
Kurzfristige Schulden	11.372	4.531	151%
Eigenkapitalquote	89,74%	90,91%	-1%

in TEUR	01.04.2007 – 30.09.2007	06.04.2006 – 30.09.2006	prozentuelle Änderung
Ergebnis aus Vermietung	1.241	0	n.a.
Ergebnis aus „at equity“ bilanzierten Investments	3.089	0	n.a.
Kosten und Aufwendungen	-1.956	-113	1.635%
EBIT	2.374	-113	2.706%
Finanzergebnis	349	228	53%
Ergebnis vor Steuern (EGT)	2.723	115	2.268%
Ertragssteuern	-220	0	n.a.
Ergebnis nach Steuern	2.504	115	2.077%
Minderheitsgesellschafter	-68	0	n.a.
Anteilseigner des Mutterunternehmens	2.572	115	2.137%
Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet, in Tsd. Stk.)	51.175	19.208	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,05	0,01	400%
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,05	0,01	400%

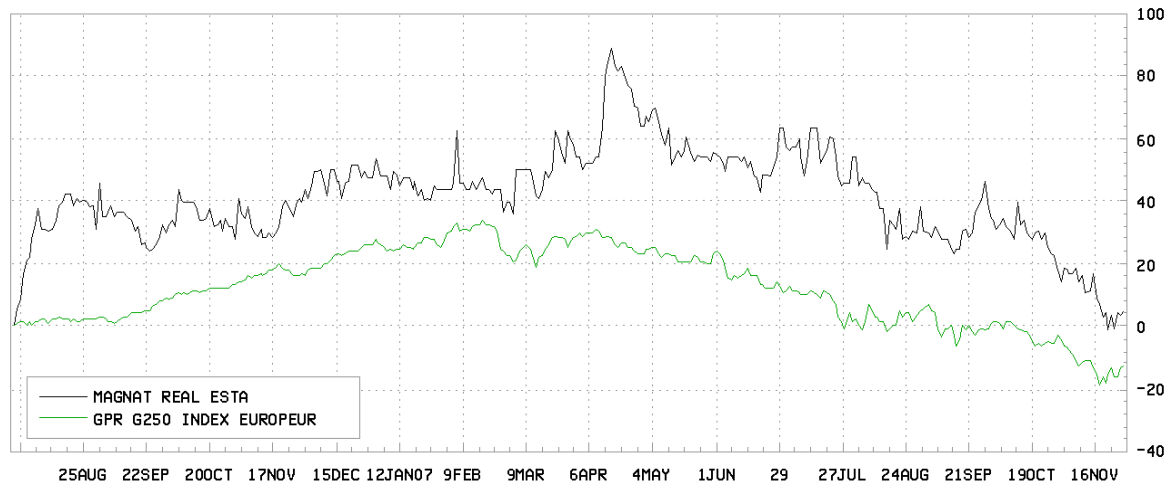
Aktienkennzahlen

Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA	
ISIN	DE000A0J3CH0	
WKN	A0J3CH	
Kürzel/Ticker	M5R (Bloomberg: M5R GR, Reuters: M5RG.DE)	
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)	
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart	
Index	Dimax	
Freefloat (Aktionäre < 5%)	67,17%	
E-Mail	info@magnat-reop.com	
Homepage	www.magnat-reop.com	
	30.09.2007	30.09.2006
Anzahl ausstehender Aktien	52,9 Mio.	23,0 Mio.
Gezeichnetes Kapital	EUR 52,9 Mio.	EUR 23 Mio.
Börsekaptalisierung*	EUR 116,38 Mio.	EUR 48,99 Mio.

* bezogen auf Schlusskurse Xetra Handel

MAGNAT vs. EPRA 250 (Erstnotiz 26.07.2006 – 29.11.2007)

Quelle: Bloomberg



INHALT

VORWORT DES VORSTANDES

ZWISCHENLAGEBERICHT

1. Strategie, Positionierung und Rahmenbedingungen
2. Kapitalmarktaktivitäten
3. Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum
4. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
5. Forschung und Entwicklung
6. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen
7. Nachtragsbericht
8. Risiko- und Chancenmanagement
9. Prognosebericht

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS gem. IFRS (für den Zeitraum 1. April 2007 – 30. September 2007)

- Konzernbilanz
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- Konzerneigenkapitalspiegel
- Konzern-Kapitalflussrechnung
- Konzernanhang

VERSICHERUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

FINANZKALENDER & IR-KONTAKT

Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Aktionäre!

Wie bereits im Zuge unseres Börsenlistings angekündigt, haben wir mit der MAGNAT-Aktie den Wechsel in den regulierten Markt vollzogen. Die Notierungsaufnahme im General Standard der Frankfurter Börse erfolgte am 31. Oktober 2007 und ist ein weiterer Meilenstein für das Unternehmen. Der im Zuge der Antragstellung für den Segmentwechsel von der BaFin gebilligte Prospekt steht zum Download unter <http://www.magnat-reop.com/de/investorrelations/wertpapierprospekt> zur Verfügung.

Mit dem Segmentwechsel unterliegen wir nunmehr umfassenden Berichtspflichten. Bereits vor dem Segmentwechsel ist MAGNAT einigen dieser Berichtspflichten auf freiwilliger Basis nachgekommen. Die erstmalige Erstellung des Halbjahresfinanzberichts nehmen wir zum Anlass einer bewusst ausführlich gehaltenen Berichterstattung, vor allem zu den seit der Vorlage unseres Geschäftsberichtes für das Geschäftsjahr 2006/07 geänderten Rahmenbedingungen und zur Umsetzung unseres Investitionsprogramms.

Auch wenn nach den Meldungen aus den USA immer wieder von einer globalen Immobilienkrise die Rede war und ist – dieses Szenario sehen wir nicht. Es gibt zwar tatsächlich gravierende Probleme in den USA im Häuser-/Wohnungsmarkt und im so genannten „Subprime Segment“ der Hypothekenfinanzierungen. Die dadurch ausgelösten Folgewirkungen auf die weltweiten Kapital- und Kreditmärkte sind erheblich, und ebenso werden – allerdings in deutlich abgeschwächter Form – Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum auch außerhalb der USA erwartet. Von diesen Entwicklungen sind die Immobilienmärkte zweifellos betroffen. Da aber Immobilienmärkte in erster Linie regionale Märkte sind, ist eine differenzierte Betrachtung notwendig.

Gerade in Anbetracht der Veränderungen der Rahmenbedingungen sind wir mehr denn je davon überzeugt, mit MAGNAT die richtige Strategie zu verfolgen. MAGNAT investiert in den Wachstumsmärkten Osteuropas, ergänzt um Sondersituationen im nach wie vor attraktiven Immobilienmarkt Deutschland. Diese Investitionsstandorte bieten weiterhin gute Aussichten. Nach weitgehender Umsetzung des Investitionsprogramms kann MAGNAT ein gut diversifiziertes Projekt- und Immobilienportfolio mit einem ausgewogenen geographischen (Osteuropa über mehrere Länder verteilt / Deutschland), funktionalen (Residential / Commercial) und Rendite-Mix (hohe Potentiale durch attraktive Entwicklerrenditen in Osteuropa / überdurchschnittliche Mietrenditen mit zusätzlichem Wertsteigerungspotential in Deutschland) vorweisen. Auch unter den veränderten Rahmenbedingungen ist es gelungen, erste Verkäufe nach vergleichsweise kurzer Haltedauer zu realisieren.

Die MAGNAT-Aktie

Die Stimmung an den Aktienmärkten hat sich nach der scharfen Korrektur im Sommer zwischenzeitlich gebessert, Negativmeldungen zu weiteren Abschreibungen vor allem von Finanzinstituten führen aber immer wieder zu Verunsicherung. Andauernd und besonders ausgeprägt ist der Kursverfall bei Immobilienaktien, der in vielen Fällen nicht im Einklang mit der operativen Entwicklung der betroffenen Unternehmen steht. Positive Meldungen börsennotierter Immobilienunternehmen werden vom Kapitalmarkt kaum honoriert. In jüngerer Zeit mehren sich die Stimmen von Analysten und Kommentatoren, dass das Segment in einer Phase der Übertreibung nach unten steht (so wie die hohen Kursgewinne der letzten Jahre als Übertreibungen nach oben eingestuft werden).

Der Kurs der MAGNAT-Aktie konnte sich diesem Trend nicht entziehen. Der Erstausgabepreis der Aktien im Juli 2006 lag bei EUR 1,45. Der aktuelle Kurs (Schlusskurs XETRA am 29. November 2007) liegt bei EUR 1,60 und damit um 27 Prozent unter dem Kurs der letzten Kapitalerhöhung zu EUR 2,20 (im April dieses Jahres). Die Entwicklung der Immobilienindizes seit Anfang April war vergleichbar (z.B. EPRA 250 minus 32 Prozent; DIMAX minus 24 Prozent).

Vor allem unter Berücksichtigung der folgenden Faktoren kommen wir zum Ergebnis, dass die Kursentwicklung der MAGNAT-Aktie nicht im Einklang mit den Fundamentaldaten des Unternehmens steht:

- Das von MAGNAT eingeworbene Eigenkapital (Gründungskapital plus Kapitalerhöhungen im Juli 2006, Oktober 2006 und April 2007) beträgt EUR 87 Mio., dies entspricht EUR 1,64 / Aktie.
- Das Konzern-Eigenkapital per 30. September 2007, nach Minderheitsanteilen, beträgt EUR 88,4 Mio. und liegt somit bei EUR 1,67 / Aktie. Bei der Beurteilung dieses Wertes ist zu beachten, dass MAGNAT – im Gegensatz zur weitaus überwiegenden Praxis – bis dato auf bilanzielle „IFRS 40 Aufwertungen“ des Immobilienportfolios zur Gänze verzichtet hat.
- Im Deutschland-Portfolio sind aufgrund einer im Branchenvergleich überdurchschnittlichen Mietrendite von 9 Prozent bereits jetzt – also weniger als ein Jahr nach Erwerb der Immobilien – wesentliche Wertsteigerungen eingetreten. Durch aktives Asset Management, wie insbesondere die Reduktion von Leerständen im deutschen Wohnportfolio, können weitere Wertsteigerungen erzielt werden. Aktualisierte Bewertungsgutachten werden im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses zum 31. März 2008 eingeholt.
- Auf Grund der weiterhin dynamischen Entwicklung der Märkte in Osteuropa sowie durch vorbereitende Schritte für das Development der Grundstücke (wie z.B. Herstellung der Infrastruktur, Planungsmaßnahmen, Verbesserung der erzielbaren Bebauungsdichte) sind auch in den unbebauten Grundstücksreserven Wertsteigerungen zu verzeichnen. In jenen Fällen, wo diese Wertsteigerungen überdurchschnittlich sind, prüfen wir alternativ zum Development die Realisierung dieser Wertsteigerungen durch den Verkauf einzelner Grundstücke.

- Das größte Wertschöpfungspotential liegt im Kerngeschäft der MAGNAT, dem Immobilien-Development. Das Development-Portfolio trägt jeweils nach Fertigstellung und Verkauf zum Ergebnis bei und entwickelt sich plangemäß. Erste Gewinne durch Verkäufe konnten bereits nach vergleichsweise kurzer Haltedauer realisiert werden.

Bei der Beurteilung der wesentlichen Kennzahlen und insbesondere der Ergebnisentwicklung (absolut und in Relation zum Aktienkurs, und hier wiederum im Quervergleich mit „klassischen“ Immobilienunternehmen) sind Strategie und Bilanzierungsgrundsätze von MAGNAT zu berücksichtigen. MAGNAT ist auf das Development-Geschäft konzentriert, Gewinne daraus werden durch Verkauf und somit in der Regel erst nach Fertigstellung der Immobilien realisiert. Während bei „klassischen“ Immobilienunternehmen die Voraussetzungen für die Bilanzierung von Erträgen aus der Vermietung (und bei Zutreffen der Voraussetzungen auch aus Aufwertungen) bereits unmittelbar nach Durchführung des Investments vorliegen, ist dies beim Development nicht der Fall. Daraus ergeben sich zwei wesentliche Konsequenzen für MAGNAT, die bei der Beurteilung der Ergebnisse von MAGNAT zu berücksichtigen sind:

- Der Verkauf und damit die bilanzielle Realisierung von Erträgen im Development-Geschäft ist ein zeitpunktbezogenes Ereignis. Der Gewinnausweis erfolgt erst mit entsprechender zeitlicher Verzögerung, eine Planung und somit Prognose im Hinblick auf einzelne Bilanzierungsperioden ist nur eingeschränkt möglich. Die Projektdauer beträgt in der Regel mehrere Jahre und ist im Einzelfall von einer Reihe von Faktoren bestimmt, die stark von den Besonderheiten des jeweiligen Investments abhängen. Die Geschäftspolitik von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, eine teilweise Kompensation dieser Effekte durch die Ergänzung des Portfolios um Bestandsimmobilien mit laufenden Mieterträgen und durch die Zielsetzung eines raschen Kapitalumschlags im Development-Portfolio (z.B. Einstieg in bereits baugenehmigte Development-Projekte; Verkauf einzelner Grundstücke vor Development) zu erreichen. Die Basiseffekte bleiben aber bestehen.
- Aus dieser Geschäftspolitik ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Kontinuität der Ergebnisentwicklung. Dies gilt vor allem im Hinblick auf den Vergleich von Quartals-, Halbjahres- und Jahresergebnissen, welche abhängig von Gewinnrealisierungen aus Verkäufen stark schwanken können.

Vor diesem Hintergrund – und weil wir bei MAGNAT bis dato auf bilanzielle „IFRS 40 Aufwertungen“ des Immobilienportfolios zur Gänze verzichtet haben – ist der Gewinn im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2007/08 sehr erfreulich, weil bereits nach einer vergleichsweise sehr kurzen Zeit erhebliche Gewinne realisiert werden konnten. Wir werden alles daran setzen, innerhalb des durch unsere strategische Ausrichtung mit Fokus auf Immobilien-Development vorgegebenen Rahmens auch weiterhin positiv zu überraschen.

Frankfurt, im November 2007

Jan Oliver Rüter

Peter Waldner

Zwischenlagebericht des MAGNAT-Konzerns für den Zeitraum 1. April bis 30. September 2007

1 Strategie, Positionierung und Rahmenbedingungen

Strategie und Positionierung

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 and sell“) und Gewinnen aus der Hebung von Wertschöpfungspotentialen in Sondersituationen („buy and sell“). Die angestrebte Haltedauer der einzelnen Investments liegt zwischen einem 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-Region¹ 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 durch ein Wohnportfolio und ein Gewerbeportfolio in Deutschland, mit denen laufende Mieterträge erzielt werden, sowie durch ein Investment in Österreich ergänzt.

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 Bestandsimmobilien (Sondersituationen in Deutschland mit überdurchschnittlichen Mietrenditen und mit zusätzlichem Wertsteigerungspotential)

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

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.

Rahmenbedingungen – Immobilienmärkte, Kreditmärkte und volkswirtschaftliche Entwicklung

Die Immobilienkrise in den USA (Stichwort „subprime residential mortgages“) und die dadurch ausgelöste weltweite Verknappung der Liquidität (Stichwort „credit crunch“ vor allem durch die weitgehende Austrocknung der Verbriefungsmärkte) haben ab Mitte Juli an den Börsen zu einer scharfen Korrektur geführt. Zwischenzeitlich haben sich die wesentlichen Indizes wie etwa Dow Jones und DAX von den Tiefständen im Sommer wieder erholt, die Marktteilnehmer sind aber vorsichtiger geworden. 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. Während die EZB den Zinserhöhungszyklus bis auf weiteres gestoppt hat, hat die US-Notenbank erstmals nach über vier Jahren wieder Zinssenkungen durchgeführt.

Die Prognosen zur Fortsetzung des positiven Klimas und des Wirtschaftswachstums der letzten Jahre in Europa bleiben weiterhin überwiegend positiv, sind aber zurückhaltender geworden, verbunden mit einer leichten Rücknahme der Wachstumsprognosen für 2008. Zentrale Fragen wie etwa zur weiteren Entwicklung der US-Wirtschaft (vor allem die Auswirkung der Probleme auf dem US-Häusermarkt auf das US-Wirtschaftswachstum), zur Ölpreisentwicklung, zu Inflationsrisiken und zur Entwicklung der Wechselkurse können derzeit aber noch nicht ausreichend klar beantwortet werden und sorgen damit für Unsicherheit.

Im Immobiliensektor in Europa hat die Krise im Häuser-/Wohnungsmarkt der USA die bekannten indirekten Auswirkungen mit sich gebracht. Anzeichen von vergleichbaren Problemen gibt es zwar auch in einzelnen Ländern Europas (England, Irland, Spanien), aber insgesamt zeigt sich der westeuropäische Immobilienmarkt angesichts der Liquiditätsverknappung und den bestehenden Unsicherheiten weiterhin robust. Die osteuropäischen Immobilienmärkte waren von den Turbulenzen wenig beeinflusst.

Auswirkungen der geänderten Rahmenbedingungen auf MAGNAT

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**. Auf Grund der Folgewirkungen der Entwicklungen auf den Kredit-, Immobilien- und Aktienmärkten seit Sommer dieses Jahres hat sich aber natürlich auch MAGNAT auf das veränderte Umfeld einzustellen. Nachstehend erfolgt eine **Einschätzung der erwarteten indirekten Auswirkungen** auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen für MAGNAT.

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:

- Akquisitionsfinanzierung der deutschen Wohnobjekte Eberswalde und Rostock in Höhe von EUR 15 Mio. (mit einer Fremdkapitalquote von 60% der Anschaffungskosten)
- Baufinanzierung in Höhe von PLN 83 Mio. (zu aktuellen Kursen rd. EUR 22,5 Mio.) für das Wohnbauprojekt Nasze Katy in Breslau, Polen
- Baufinanzierung in Höhe von RUR 167 Mio. (zu aktuellen Kursen rd. EUR 4,6 Mio.) für das Projekt Sadko I in Moskau (Co-Investment in Form einer Minderheitsbeteiligung von MAGNAT)
- 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

Nach Einschätzung von MAGNAT muss damit gerechnet werden, dass die Verknappung der Liquidität auf den Kreditmärkten in das Jahr 2008 hineinreichen wird. Mit einer Normalisierung der klassischen Kreditmärkte (Bankfinanzierungen) im Laufe des ersten Halbjahres 2008 wird gerechnet, allerdings bei fortgesetzt hohen Anforderungen der Kreditgeber an die Qualität der Kreditnehmer bzw. Objekte / Projekte, sowie vergleichsweise niedrigen Fremdfinanzierungsquoten und weiterhin höheren Kreditkosten. Ein Comeback der Verbriefungsmärkte ist noch nicht absehbar.

Positiv zu bewerten sind aus Sicht der Immobilieninvestoren die jüngsten **Entwicklungen an der Zinsfront**, da der Zinserhöhungszyklus im EUR bis auf weiteres zum Stillstand gekommen ist und sich dieser im USD sogar umgedreht hat. Die tendenziell inflationären Tendenzen sind – unter der Voraussetzung, dass sich das volkswirtschaftliche Realwachstum fortsetzt – grundsätzlich positiv für Immobilieninvestments, da diese Inflationsschutz bieten.

Die Einschätzung der Auswirkungen **der Situation auf den Kreditmärkten für MAGNAT** stellt sich wie folgt dar:

- Eine signifikante Verknappung der Liquidität vergleichbar mit jener in den USA und Westeuropa in den und für die Volkswirtschaften der CEE/SEE/CIS-Region war im Verlaufe der letzten Monate nicht erkennbar. Die Wachstumsdynamik ist intakt und aus heutiger Sicht durch die Entwicklungen auf den Kapital- und Kreditmärkten nicht nachhaltig eingeschränkt. Die Immobilienmärkte profitieren damit in diesen Regionen weiterhin von der gesamtwirtschaftlichen Dynamik, verbunden mit dem großen Nachholbedarf in fast allen Segmenten. MAGNAT wird sich weiterhin auf diese Märkte konzentrieren und plant mittelfristig eine weitere Verstärkung des Engagements.
- 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 nicht festzustellen. Die Projektkalkulationen von MAGNAT wurden von Anfang an unter diesen Prämissen erstellt, es werden somit keine negativen Auswirkungen erwartet.
- 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 eingeschränkt. Zweistellige Ankaufsrenditen in den Hauptmärkten von MAGNAT bieten für die Käufer ebenso wie für die finanzierenden Banken ausreichend Spielraum für adäquate Risikozuschläge. 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 Belegung der Wohnungsmärkte in diesen Märkten geführt, von denen MAGNAT entsprechend profitiert.

- Bei der Akquisitionsfinanzierung von Bestandsimmobilien in Deutschland haben sich durch den Wegfall der Verbriefungsmärkte die Rahmenbedingungen signifikant verändert. Hohe Fremdfinanzierungsquoten von 85% und mehr sind nicht mehr erzielbar, gleichzeitig sind die geänderte Wettbewerbssituation bei klassischen Bankkrediten und eine geänderte Risikoeinschätzung mit höheren Finanzierungskosten verbunden. Davon ist auch MAGNAT betroffen, die Auswirkungen im Vergleich zu den Zeiten hoch liquider Kreditmärkte sind aber für MAGNAT weniger stark, weil die Wertschöpfung vorrangig durch die Konzentration auf Sondersituationen (mit hohen Mietrenditen und Wertsteigerungspotential der Objekte) generiert wird und die Fremdfinanzierungsquoten vergleichsweise niedrig sind.
- Im Hinblick auf die Verwertung der deutschen Immobilien kann die veränderte Situation auf den Kreditmärkten für MAGNAT dazu führen, dass sich die Behaltdauer verlängert. Das Interesse der Investoren am deutschen Immobilienmarkt, der 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 mit geprägt haben, zurückgezogen. 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 bei Mietrenditen von rd. 9% (IST-Mieten bezogen auf die Brutto-Anschaffungskosten) substantiell, mit einem weiteren Upside durch die Beseitigung von Leerständen.

2 Kapitalmarktaktivitäten

Als bislang letzten Schritt eines mehrstufigen Kapitalisierungsprogramms hat MAGNAT im Berichtszeitraum eine Kapitalerhöhung im Umfang von 20,7 Mio. jungen Aktien (mit einem Ausgabepreis von EUR 2,20) durchgeführt und verfügt nunmehr über ein Eigenkapital von rd. EUR 88 Mio. Mit dieser Kapitalausstattung sind, unter Berücksichtigung von projektbezogenen Fremdfinanzierungen, die Voraussetzungen für Investitionen in Immobilien und Immobilienprojekte mit einem Bruttovolumen in einer Größenordnung von bis zu EUR 200 Mio. geschaffen.

Mit Bescheid vom 30. Oktober 2007 der Zulassungsstelle der Börse Frankfurt wurden die Aktien von MAGNAT zum Regelmärkten Markt zugelassen. Die Notierungsaufnahme im General Standard erfolgte am 31. Oktober 2007. Vom 26. Juli 2006 bis 30. Oktober 2007 waren die Aktien von MAGNAT im Freiverkehr (Open Market) gelistet.

3 Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum lag in der Umsetzung des Investitionsprogramms. Alle wesentlichen Investments entwickeln sich plangemäß. Vor allem aber ist es auch gelungen, erste Verkäufe nach vergleichsweise kurzer Haltedauer zu realisieren (sh. dazu separater Bericht in diesem Abschnitt).

Investitionstätigkeit und Projektfortschritt – Immobilien-Development

Das Development-Portfolio wurde im Berichtszeitraum durch folgende Neuinvestitionen erweitert:

- **„Vacaresti“ / Bukarest (Rumänien):** Erwerb eines rd. 6.600 m² großen Grundstücks für insgesamt EUR 8,4 Mio., MAGNAT hält 75% an der Projektgesellschaft (somit EUR 6,3 Mio. Investment). Der weitaus überwiegende Teil des Investments von MAGNAT – neben der Beteiligung an der Projektgesellschaft, die mit Mindestkapital gegründet wurde – besteht in Form eines Gesellschafterdarlehens. Auf dem Grundstück ist die Errichtung von rd. 400 Wohnungen des mittleren Qualitätssegments mit einer Wohnfläche von rd. 37.000 m² 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. Es ist geplant, die Errichtungskosten über einen Bankkredit und den Abverkauf von Wohnungen in der Planungs- und Bauphase zu finanzieren.
- **„Pancharevo“ / Sofia (Bulgarien):** Erwerb eines rd. 7.800 m² großen Grundstücks für insgesamt EUR 1,4 Mio., MAGNAT hält 75% an der Projektgesellschaft (somit EUR 1,1 Mio. Investment). Auf dem Grundstück ist die Errichtung von rd. 100 Wohnungen des oberen Qualitätssegments mit einer Wohnfläche von rd. 10.000 m² 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 werden im ersten Quartal 2008 erfolgen. Es ist geplant, die Errichtungskosten über einen Bankkredit und den Abverkauf von Wohnungen in der Planungs- und Bauphase zu finanzieren.
- **YKB-Portfolio (Türkei):** Erwerb eines umfangreichen Immobilienbestandes von der türkischen Bank Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. („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 beträgt EUR 136,5 Mio. zzgl. Nebenkosten. Einer der Konsortialpartner hat einen Bridge Loan über EUR 100 Mio. mit einjähriger Laufzeit zur Verfügung

gestellt, Angebote für einen Bankkredit liegen vor, die Finanzierungsgespräche werden derzeit geführt. Ein lokaler Partner hat innerhalb eines Jahres ein Einstiegsrecht zu Anschaffungskosten im Ausmaß von bis zu 25% sowie weiteren 5% zu Marktpreisen. Erste Verkäufe (nach Ende des Berichtszeitraums) haben bei Verkaufserlösen von EUR 13,8 Mio. bereits einen Bruttogewinn von EUR 6 Mio. generiert (somit anteiliger Bruttogewinn für MAGNAT vor Kosten und Steuern von EUR 2 Mio.).

- **„Peremogi 67“ / Kiew (Ukraine):** Beteiligung in Höhe von 45% an einer ukrainischen Projektgesellschaft, die Leasingnehmer der entsprechenden Liegenschaft mit bestehender Baugenehmigung für die Errichtung eines „Class A“ Büro- und Geschäftshauses mit einer Nutzfläche von ca. 32.000 m² und ca. 420 Stellplätzen ist. Die Anschaffungskosten der Beteiligung (davon 36% in Form einer Kapitalerhöhung der Projektgesellschaft) betragen EUR 10,6 Mio. zzgl. Nebenkosten, eine weitere Kapitalerhöhung durch die Gesellschafter in Höhe von USD 2,5 Mio. (davon MAGNAT 45%) ist vertraglich vereinbart und in Umsetzung. Die Bautätigkeit hat bereits begonnen. Ein Angebot über USD 50 Mio. für die Finanzierung der verbleibenden Errichtungskosten liegt vor, die Kreditprüfung seitens der Bank ist derzeit im Gange.
- **„Koncha-Zaspa“ / Kiew (Ukraine):** Erwerb eines rd. 33.000 m² großen Grundstücks für insgesamt EUR 4,9 Mio., MAGNAT hält 75% an der Projektgesellschaft (somit EUR 3,7 Mio. Investment). Das Grundstück wurde von einem Treuhänder erworben, die Grundbuchseintragung zugunsten der Projektgesellschaft ist noch nicht erfolgt. Auf dem Grundstück ist – abhängig von den Vermarktungsmöglichkeiten, die derzeit geprüft werden – die Errichtung von bis zu 300 Wohnungen in viergeschossigen Häusern oder ca. 90 Villen 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.
- **„Podillja“ / Chemelnitzky (Ukraine):** Der Investmentvertrag zur Phase 2 des Projektes Chemelnitzky wurde im Mai 2007 unterzeichnet, das Projekt befindet sich in der Baugenehmigungsphase. MAGNAT hat ein Eintrittsrecht in dieses Projekt. Hinsichtlich Phase 1 dieses Projektes wird auf die Ausführungen in den unten stehenden Abschnitten verwiesen.
- **„Digomi“ / Tiflis (Georgien):** Erwerb eines rd. 20.000 m² großen Grundstücks für insgesamt EUR 2,1 Mio., MAGNAT hält 56,25% an der Projektgesellschaft. Der weitaus überwiegende Teil des Investments von MAGNAT – neben der Beteiligung an der Projektgesellschaft, die mit Mindestkapital gegründete wurde – besteht in Form eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 1,4 Mio. Neben der Beteiligung an der Projektgesellschaft (Eigenkapital) in Höhe von EUR 0,1 Mio. Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums geplant. Derzeit wird an der Vorplanung und an der Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten gearbeitet, eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

- **„Schwarzenberg“ / Wien (Österreich):** Erwerb einer Beteiligung in Höhe von 19% an einer österreichischen Projektgesellschaft, die ein Baurecht auf der Liegenschaft „Hotel Schwarzenberg“ hält. Das Investment für den 19%igen Anteil der MAGNAT an der Projektgesellschaft beträgt EUR 3 Mio. Die Finanzierung des Gesamtprojekts auf Grundlage einer Leasingfinanzierung ist bereits gesichert.
- **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 fokussieren.

Die zum Ende des Geschäftsjahres 2006/2007 (per 31. März 2007) bereits bestehenden Investments in Polen (Nasze Katy, Breslau), Ukraine (Podillja I, Chemelnitzky; Cottage Village Vitaly, Kiew; Alexander, Kiew), Russland (Sadko I und II, Moskau) und Rumänien (Mogosoia, Bukarest) 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 m² großen Grundstück; MAGNAT ist an der polnischen Projektgesellschaft mit 50% beteiligt (Investment MAGNAT in Form einer Beteiligung und eines Gesellschafterdarlehens insgesamt EUR 2,8 Mio.). Im Berichtszeitraum wurden alle bisher fertig gestellten 67 Wohnungen verkauft, die Verkaufspreise lagen deutlich über Plan. Damit konnte die Gewinnprognose des Gesamtprojekts im Vergleich zur Erstkalkulation erhöht werden. Der Start der nächsten Bauphase hat nach Ende des Berichtszeitraums begonnen, die Finanzierung ist gesichert.
- **„Cottage Village Sadko I und II“ in / Moskau (Russland):** Errichtung von insgesamt rd. 600 Einfamilienhäusern in mehreren Phasen auf einem rd. 900.000 m² großen Grundstück in Moskau-Oblast. MAGNAT ist mit je 20,31% an Sadko I und II beteiligt (die zwei russischen Projektgesellschaften werden derzeit noch von einem Treuhänder gehalten, 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, von den rd. 100 Häusern, die in unterschiedlichen Stadien der Errichtung stehen, wurden bereits für rd. 2/3 Käufer gefunden (Vorverkäufe gegen Anzahlung). Der Baubeginn von Sadko II ist nach Abschluss von Sadko I geplant. Der Marktwert des Grundstückes Sadko II ist durch den fortgesetzten Anstieg der Grundstückspreise deutlich gestiegen, ebenso wirken sich die Baumaßnahmen samt Herstellung der Infrastruktur bei Sadko I wert erhöhend aus.

- **Grundstücke „Alexander“ / Kiew (Ukraine) und „Mogosoia“ / Bukarest (Rumänien):** Die Grundstücke haben eine Fläche von rd. 200.000 m² bzw. rd. 57.000 m², das Investment von MAGNAT (jeweils 75%ige Beteiligung an den entsprechenden Projektgesellschaften) beträgt EUR 2,3 Mio. bzw. EUR 2,8 Mio. Im Falle von Mogosoia besteht der weitaus überwiegende Teil des Investments von MAGNAT – neben der Beteiligung an der Projektgesellschaft, die mit Mindestkapital gegründete wurde – in Form eines Gesellschafterdarlehens. Beide Grundstücke haben bereits eine Widmung für Wohnzwecke, das Grundstück Alexander wird über einen Treuhänder gehalten. Auf Grund der über Plan liegenden Entwicklung der Grundstückspreise wurde entschieden, die beiden 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, ein Haus wurde verkauft. Die Gewinnprognose wurde auf Grund der bisherigen Entwicklung aus Vorsichtsgründen reduziert.
- **„Podillja“ / Chemelnitzky (Ukraine):** Phase I wurde im Berichtszeitraum verkauft, die Abwicklung des Verkaufs ist allerdings noch nicht abgeschlossen – vgl. dazu den Abschnitt „Verkäufe“ untenstehend

Investitionstätigkeit und Projektfortschritt – Bestandsimmobilien

Das bestehende Wohnportfolio (Eberswalde und Rostock) wurde im Berichtszeitraum mit dem Kauf eines weiteren Portfolios (sieben Mehrfamilienhäuser in Saalfeld mit rd. 17.000 m² Nutzfläche und 280 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 7,3 Mio. zzgl. Nebenkosten) erweitert. Eine bilanzwirksame Erfassung von Saalfeld im Berichtszeitraum ist nicht erfolgt, da der wirtschaftliche Übergang noch nicht erfolgt ist.

Das gesamte Wohnportfolio, an dem MAGNAT einen 75%igen Anteil hält, umfasst nunmehr (einschließlich Saalfeld) rd. 1.500 Wohnungen und hat eine vermietbare Fläche von rd. 85.300 m². Die Mietrendite beträgt 9,1% (IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten), die Anschaffungskosten liegen bei rd. EUR 420 / m². 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.

Das bestehende Büroportfolio (A&T Portfolio Worms, Parchim und Halle) wurde im Berichtszeitraum mit dem Kauf des medizinischen Zentrums in Delitzsch (rd. 5.600 m² Nutzfläche zu einem Kaufpreis von EUR 5,0 Mio. zzgl. Nebenkosten) erweitert. Eine bilanzwirksame Erfassung von Delitzsch im Berichtszeitraum ist nicht erfolgt, da der wirtschaftliche Übergang noch nicht erfolgt ist.

Das gesamte gewerbliche Portfolio, an dem MAGNAT einen 75%igen Anteil hält, hat (einschließlich Delitzsch) eine vermietbare Fläche von rd. 10.100 m². Die Mietrendite beträgt 9,0% (IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten), die Anschaffungskosten liegen bei rd. EUR 1.160 / m².

Im August 2007 wurde die SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA („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.

Verkäufe

Aus dem Portfolio jener Investments, die im (Rumpf)-Geschäftsjahr 2006/07 getätigt wurden, konnten im Berichtszeitraum – und damit bereits nach vergleichsweise kurzer Behaltdauer der Investments von rd. einem Jahr – eine Reihe von Verkäufen realisiert werden.

- Mit einem Investment von USD 2,6 Mio. (EUR 2,0 Mio. zum Kurs von 1,295) hat MAGNAT die Fertigstellung der Ausbaustufe 1 des Großmarktzentrums **„Podillja“ in Chemelnitzky / Ukraine** 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 um 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. Bis zur Bezahlung des Kaufpreises verbleiben die Anteile der Projektgesellschaft zugunsten des Verkäufers MAGNAT verpfändet. Im Oktober 2007 hat MAGNAT entschieden, dem lokalen Projektpartner zusätzlich zum bestehenden Investment ein Darlehen über USD 1 Mio. (EUR 0,7 Mio. zum Umrechnungskurs von 1,407) gegen entsprechende Besicherung in Form von weiteren 100 Geschäftseinheiten bereitzustellen. Zweck dieses Darlehens war die Sicherstellung der Finanzierung und damit die zeitnahe Durchführung der Abschlussarbeiten, die für die Erlangung der behördlichen Benützungsbewilligungen erforderlich sind. Diese Restarbeiten betreffen im Wesentlichen die von der Behörde verlangten Brandschutzanstriche sowie Maßnahmen bezüglich der Infrastruktur (Energie und Verkehrswege) des Marktes. Diese Arbeiten wurden Ende November 2007 abgeschlossen, ebenso die Abnahme durch die lokalen Behörden. Damit sind die behördlichen Voraussetzungen geschaffen, dass der Markt provisorisch in Betrieb genommen werden kann. Für die Freigabe des Kaufpreises durch den Endinvestor ist das Vorliegen der endgültigen Benützungsbewilligung durch die zuständige Landesbehörde erforderlich, deren Erteilung noch mit der Erhöhung der Stromanschlussleistung durch den Einbau von zwei Transformatoren (Erledigung bis Ende Jänner) bedingt ist. Die Geschäftsführung geht auf dieser Grundlage davon aus, dass die verbleibenden Voraus-

setzungen erfüllt werden und der Zahlungseingang bis Ende Jänner 2008 erfolgt. Aus Vorsichtsgründen wurde eine Abwertung in Höhe von 10 Prozent der Forderung (zur Berücksichtigung der Währungsrisiken sowie Abzinsung der Forderung) vorgenommen.

- Im Projekt **Nasze Katy in Breslau / Polen** (für eine ausführliche Beschreibung des Investments vergleiche die Ausführungen im vorstehenden Abschnitt „Investitionstätigkeit und Projektfortschritt – Immobilien-Development“) konnte im Berichtszeitraum die erste Phase mit 67 Einheiten fertig gestellt werden, alle Wohnungen wurden bereits verkauft. Die Verkaufspreise lagen mit PLN 4.000 / m² um rd. 25% über den ursprünglich kalkulierten Verkaufspreisen. Seit Ende Oktober werden Gespräche mit einem Interessenten über den möglichen Gesamtverkauf des Projektes geführt.
- Im Projekt **Sadko I in Moskau** ist die Vermarktung gut angelaufen, von den rd. 100 Häusern, die in unterschiedlichen Stadien der Errichtung stehen, wurden bereits für rd. 2/3 Käufer gefunden (Vorverkäufe gegen Anzahlung – damit noch nicht ergebniswirksam). Die Verkaufspreise konnten schrittweise erhöht werden. Derzeit werden mit vier Banken Verhandlungen für die (teilweise) Kreditfinanzierung der Käufer geführt, eine Finalisierung wird bis Anfang 2008 erwartet. Durch diese Maßnahme wird mit einer weiteren Verbesserung der Nachfrage gerechnet.
- Im Hinblick auf die positive Entwicklung der Immobilienmärkte wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates entschieden, die **Grundstücke „Alexander“ in Kiew, Ukraine, und „Mogosoia“ in Bukarest, Rumänien,** zum Verkauf zu stellen. In Kiew ebenso wie in Bukarest hat die dynamische Entwicklung des Marktes zu einer deutlichen Wertsteigerung geführt. Auf Grund 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 voraussichtlich um ein weiteres Jahr bis Ende 2008 verlängert wird) zur Wertsteigerung beigetragen.
- Im **YKB-Portfolio, Türkei** haben die ersten Verkäufe (nach Ende des Berichtszeitraums) bei Verkaufserlösen von EUR 13,8 Mio. bereits einen Bruttogewinn von EUR 6 Mio. generiert (somit anteiliger Bruttogewinn für MAGNAT vor Kosten und Steuern von EUR 2 Mio.).

4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Das Geschäftsmodell von MAGNAT ist, wie in Abschnitt 1 erläutert, in erster Linie auf die Erzielung von Gewinnen aus Verkäufen ausgerichtet. Umsätze aus Mieteinnahmen sind lediglich ein ergänzendes Element. Da Aufwertungen auf Verkehrswerte (gem. IFRS 40) nicht vorgenommen wurden, handelt es sich bei den Gewinnen ausschließlich um realisierte Gewinne aus Verkäufen oder Mieteinnahmen.

Die Umsätze aus Mieteinnahmen im Berichtszeitraum betragen EUR 1,8 Mio. Die im vorstehenden Abschnitt dargestellten Verkäufe haben im Berichtszeitraum mit einem Betrag von EUR 3,1 Mio. zum konsolidierten Ergebnis vor Steuern beigetragen und sind in den Gewinnen aus Anteilen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen. Nach Abzug von Kosten verbleibt für den Berichtszeitraum ein EBIT (operatives Ergebnis) von EUR 2,4 Mio. Das Finanzergebnis trägt mit EUR 0,3 Mio. zum Ergebnis im ersten Halbjahr bei. Das Ergebnis vor Steuern beträgt EUR 2,7 Mio., der Konzerngewinn nach Steuern und Minderheitsanteilen beträgt EUR 2,6 Mio.

Finanzlage

Im April 2007 hat die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA die bisher bedeutendste Kapitalerhöhung in ihrer Unternehmensgeschichte durchgeführt. Das Grundkapital wurde um EUR 20,7 Mio. durch die Ausgabe neuer Aktien auf EUR 52,9 Mio. erhöht. Einschließlich Agio sind der Gesellschaft brutto EUR 45,54 Mio. zugeflossen. Die Eigenkapitalausstattung wurde damit nachhaltig gestärkt. Das Eigenkapital des Konzerns belief sich per 30. September 2007 auf EUR 100 Mio., nach Abzug der von Minderheitsanteilen auf EUR 88 Mio. Diese Eigenkapitalausstattung entspricht einer Eigenkapitalquote auf konsolidierter Basis von 90 Prozent.

Die hohe Eigenkapitalquote per 30. September 2007 hat – neben der Kapitalerhöhung im Berichtszeitraum – mehrere Gründe (Ankaufsfinanzierungen für die deutschen Objekte teilweise erst nach Ende des Berichtszeitraums gezogen; Projektfinanzierungen bei Development-Projekten werden erst mit zunehmendem Projektfortschritt gezogen; Ankauf von Grundstücken ausschließlich mit Eigenkapital finanziert). Zudem sind die Investments in wesentlichen Projekten wie YKB und Peremogi nicht im Rahmen der Vollkonsolidierung, sondern als assoziierte Unternehmen „at equity“ in den Konzernabschluss einzubeziehen. Mit zunehmendem Projektfortschritt insbesondere der Development-Projekte und der Ausschöpfung der Finanzierungslinien wird die Bilanzsumme steigen und die Eigenkapitalquote in Zukunft schrittweise reduziert werden. Mittelfristiges Ziel ist aber jedenfalls eine Eigenkapitalquote von zumindest 50-60%.

Die verfügbare Liquidität in Höhe von insgesamt EUR 10,4 Mio. zum 30. September 2007 setzte sich aus dem Cash-Bestand von EUR 4,1 Mio. und noch nicht ausgenutzten Kreditlinien aus den Ankaufsfinanzierungen Eberswalde und Rostock in Höhe von EUR 6,3 Mio. zusammen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft am 2. November 2007 eine Zusage für eine weitere Kreditlinie in Höhe von EUR 5 Mio. erhalten. Die Ankaufsfinanzierungen Eberswalde und Rostock sowie die Kreditlinie in Höhe von EUR 5 Mio. sind nach einem Jahr zu verlängern.

Der wirtschaftliche Übergang der Objekte Saalfeld und Delitzsch ist noch nicht erfolgt, dementsprechend waren die Kaufpreiszahlungen noch nicht fällig. Für das Projekt Peremogi in Kiew, Ukraine, hat MAGNAT die vertragliche Verpflichtung zur Leistung einer weiteren Kapitalerhöhung in Höhe von USD 1,1 Mio. und – unter bestimmten Bedingungen – zur Gewährung eines zusätzlichen Gesellschafterdarlehens an die Projektgesellschaft in Höhe von USD 3,75 Mio. Die Liquiditätsplanung von MAGNAT sieht eine Finanzierung dieser Zahlungsverpflichtungen aus der freien Liquidität, den erwarteten Zahlungseingängen (Podillja 1, Verkauf Grundstücke) und aus dem freien Cash Flow der vermieteten Objekte vor.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 30. September 2007 von EUR 112 Mio. setzt sich aus langfristigen Vermögenswerten in Höhe von EUR 43 Mio. und aus kurzfristigen Vermögenswerten in Höhe von EUR 69 Mio. zusammen. Der relativ hohe Anteil kurzfristiger Vermögensgegenstände ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund der Strategie von MAGNAT die deutschen Bestandsobjekte ebenso wie die Grundstücke als „Vorratsimmobilien“ zu bilanzieren sind. Für eine detaillierte Beschreibung der Investments wird auf Abschnitt 3 verwiesen.

5 Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

6 Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Bezüglich des Berichtes über die wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen verweisen wir auf die ausgewählten erläuternden Anhangsangaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss.

7 Nachtragsbericht

Mit Bescheid vom 30. Oktober 2007 der Zulassungsstelle der Börse Frankfurt wurden die Aktien von MAGNAT zum Geregelter Markt zugelassen. Die Notierungsaufnahme im General Standard erfolgte am 31. Oktober 2007. Vom 26. Juli 2006 bis 30. Oktober 2007 waren die Aktien von MAGNAT im Freiverkehr (Open Market) gelistet.

Im Oktober 2007 hat MAGNAT dem lokalen Projektpartner im Projekt Podillja I zusätzlich zum bestehenden Investment ein Darlehen über USD 1 Mio. bereitgestellt. Zweck dieses Darlehens ist die Sicherstellung der Finanzierung und damit die zeitnahe Durchführung der Abschlussarbeiten, die für die Erlangung der behördlichen Benützungsbewilligungen erforderlich sind. Diese Restarbeiten betreffen im Wesentlichen die von der Behörde verlangten Brandschutzanstriche sowie Maßnahmen betreffend die Infrastruktur (Energie und Verkehrswege) des Marktes. Für weitere Details vgl. Abschnitt 3, Teilabschnitt „Verkäufe“.

Die ersten Verkäufe im YKB-Portfolio haben (nach Ende des Berichtszeitraums) bei Verkaufserlösen von EUR 13,8 Mio. einen Bruttogewinn von EUR 6 Mio. generiert (somit anteiliger Bruttogewinn vor Kosten und Steuern für MAGNAT EUR 2 Mio.). Ebenfalls seit Ende Oktober wird mit einem Interessenten über den möglichen Gesamtverkauf des Projektes Nasze Katy / Breslau (Polen) verhandelt. Das Auslaufen der Option zum Erwerb von 25% an der Projektgesellschaft Nasze Katy zu den ursprünglichen Einsandskosten (samt anteiliger Übernahme des Gesellschafterdarlehens) wurde dem Optionsberechtigten angezeigt.

Ende Oktober 2007 hat MAGNAT die Zusage über eine Betriebsmittellinie über EUR 5 Mio. erhalten.

8 Risiko- und Chancenmanagement

Die in Abschnitt 1 beschriebene Geschäftstätigkeit 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 wieder. Zentrales Element der Investitionspolitik ist eine Risikodiversifizierung durch einen ausgewogenen Asset-Mix nach geographischen, funktionalen und Rendite-Grundsätzen (für Details vgl. Abschnitt 1). Auf die Ausführungen zu den einzelnen Projekten in Abschnitt 3 wird verwiesen.

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. Zu den Grundsätzen des Chancen- und Risikomanagements wird auf den Konzernlagebericht für das (Rumpf)-Geschäftsjahr 2006/07 verwiesen. Im Zuge der Halbjahresberichterstattung wurde die Risikosituation im Konzern überprüft.

Zur Absicherung des USD-Exposures wurde am 28. September eine Option EUR Call / USD Put über USD 25 Mio. zu einem Ausübungspreis von 1,47 gekauft. Damit wurden alle langfristigen USD-Investments (Ukraine, Russland, Georgien) zu einem Kurs von USD 1,47 abgesichert. 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. 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 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. Für das YKB-Investment in der Türkei wird der EUR als funktionale Währung erachtet, da alle wesentlichen Zahlungsströme in EUR abgewickelt werden. Fremdfinanzierungen in den Projektgesellschaften erfolgen währungskongruent.

Eine Absicherung der Zinsrisiken aus Fremdfinanzierungen wird aufgrund der lediglich kurz- bis mittelfristig geplanten Haltedauer der Investments nicht vorgenommen. Zudem geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Zinserhöhungszyklus im EUR bis auf weiteres zum Stillstand gekommen ist und sich dieser im USD sogar umgedreht hat.

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 Stand der Finanzierung bei den jeweiligen Projekten wird auf Abschnitt 3 verwiesen.

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 erfolgt. Zielsetzung ist jeweils eine möglichst rasche Auflösung der Treuhandverträge und Erlangung des zivilrechtlichen Eigentums. Bei den Grundstücken Konche-Zaspa und Alexander sowie bei den Beteiligungen an den Projektgesellschaften Digomi und Sadko I und II ist dies noch in Abwicklung.

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

9 Prognosebericht

Zum wirtschaftlichen Umfeld und den veränderten Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf MAGNAT wird auf die detaillierten Ausführungen in Abschnitt 1 verwiesen. Das Management geht trotz der geänderten Rahmenbedingungen auf den Kredit- und Finanzmärkten von einer Fortsetzung des positiven Umfelds in Osteuropa und von einer zwar leicht abgeschwächten, aber ebenfalls positiven Entwicklung in Deutschland aus. Zukunftsgerichtete Aussagen stehen allerdings im aktuellen Umfeld unter dem Vorbehalt beträchtlicher Unsicherheiten.

Nach dem weitgehenden Abschluss der Investitionsphase steht für MAGNAT nunmehr die Abwicklung der Projekte im Mittelpunkt. Rückflüsse aus Verkäufen werden selektiv reinvestiert, mit einer mittelfristig geplanten Verstärkung des Engagements in der CEE/SEE/CIS-Region. Durch die Gründung der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, an der MAGNAT – bei einem Gründungskapital von EUR 25,1 Mio. – eine Minderheitsbeteiligung von EUR 4 Mio. hält, wurden die Voraussetzungen für die mittelfristige Auslagerung des Deutschland-Geschäfts (nach Verwertung der bestehenden Direktinvestments) geschaffen.

Bei der Beurteilung der aktuellen und Einschätzung der zukünftigen Vermögens- und Ertragslage ist zu berücksichtigen, dass MAGNAT – im Gegensatz zur weitaus überwiegenderen Praxis der Immobilienbranche – bis dato auf bilanzielle „IFRS 40 Aufwertungen“ des Immobilienportfolios zur Gänze verzichtet hat. Damit handelt es sich bei bilanziell ausgewiesenen Gewinnen von MAGNAT ausschließlich um realisierte Gewinne aus Verkäufen oder Mieterträgen. Dementsprechend ist die Einschätzung der Ergebnisentwicklung für das zweite Halbjahr 2007/08 wesentlich davon bestimmt, in welchem Umfang bis zum Ende des Geschäftsjahres zum 31. März 2008 weitere Verkäufe realisiert werden können.

Durch die strategische Ausrichtung von MAGNAT mit dem Schwerpunkt im Development-Geschäft sind bei der Beurteilung vergangener und zukünftiger Ergebnisse folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

- Der Verkauf und damit die bilanzielle Realisierung von Erträgen im Development-Geschäft ist ein zeitpunktbezogenes Ereignis. Der Gewinnausweis erfolgt erst mit entsprechender zeitlicher Verzögerung, eine Planung und somit Prognose im Hinblick auf einzelne Bilanzierungsperioden ist nur eingeschränkt möglich. Die Projektdauer beträgt in der Regel mehrere Jahre und ist im Einzelfall von einer Reihe von Faktoren bestimmt, die stark von den Besonderheiten des jeweiligen Investments abhängen. Die Geschäftspolitik von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, eine teilweise Kompensation dieser Effekte durch die Ergänzung des Portfolios um Bestandsimmobilien mit laufenden Mieterträgen und durch die Zielsetzung eines raschen Kapitalumschlags im Development-Portfolio (z.B. Einstieg in bereits baugenehmigte Development-Projekte; Verkauf einzelner Grundstücke vor Development) zu erreichen. Die Basiseffekte bleiben aber bestehen.

- Aus dieser Geschäftspolitik ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Kontinuität der Ergebnisentwicklung. Dies gilt vor allem im Hinblick auf den Vergleich von Quartals-, Halbjahres- und Jahresergebnissen, welche abhängig von Gewinnrealisierungen aus Verkäufen stark schwanken können.

In der nächsten Sitzung des Aufsichtsrates im Jänner 2008 wird die Geschäftsführung mit dem Aufsichtsrat noch einmal über die Einschätzung der Auswirkungen der externen Rahmenbedingungen für MAGNAT beraten. Insbesondere wird dann zu entscheiden sein, ob für das Deutschland-Portfolio eine Anpassung der derzeitigen Strategie des „buy & sell“ (mit wesentlichen Elementen eines Grundstückshandels) angezeigt erscheint. Unter Hinweis auf die Ausführungen am Ende des Abschnitts 1 sind bei einer mittelfristigen Ausrichtung erhöhte Wertschöpfungspotentiale realisierbar (Umsetzung der Vermietungsprogramme, erwartete Verknappungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt). Eine Änderung der Strategie wäre mit einer bilanziellen Umgliederung dieser Immobilien von den kurzfristigen zu den langfristigen Vermögensgegenständen – und somit mit der Anwendbarkeit von IFRS 40 – verbunden.

Disclaimer

Dieser Zwischenlagebericht 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.

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS gem. IFRS (für den Zeitraum 1. April 2007 – 30. September 2007)

- Konzernbilanz
zum 30. September 2007

- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. April bis zum 30. September 2007

- Konzerneigenkapitalspiegel gem. IFRS

- Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. April bis zum 30. September 2007

- Konzernanhang

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Konzernbilanz zum 30. September 2007 (in Euro)

	30.09.2007 EUR	31.03.2007 EUR
Langfristige Vermögenswerte		
Anteile an assoziierten Unternehmen	30.620.759,37	2.000.650,17
Sonstige Beteiligungen	9.518.824,00	
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und sonstige Ausleihungen	3.080.765,61	2.824.369,02
Summe langfristige Vermögenswerte	43.220.348,98	4.825.019,19
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	56.730.288,44	12.052.357,15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	201.511,08	2.296.168,83
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.423.174,24	215.000,00
Derivative Finanzinstrumente	0,00	145.000,00
Forderungen aus Ertragsteuern	342.053,51	242.808,20
Wertpapiere	68.408,53	56.048,59
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.103.147,70	30.161.665,27
Summe kurzfristige Vermögenswerte	68.868.583,50	45.169.048,04
Summe Vermögenswerte	112.088.932,48	49.994.067,23
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Gesellschaftskapital	52.950.000,00	32.250.000,00
Rücklagen	36.446.654,35	11.230.267,33
Währungsumrechnungsrücklage	(972.857,80)	
Den Anteilignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	88.423.796,55	43.480.267,33
Minderheitenanteile	12.165.690,24	1.969.715,18
	100.589.486,79	45.449.982,51
Schulden		
Langfristige Schulden		
Pensionsrückstellungen	0,00	0,00
Latente Steuerverbindlichkeiten	127.779,31	13.528,31
	127.779,31	13.528,31
Kurzfristige Schulden		
Abgrenzbare Schulden	302.655,37	223.661,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.283.037,99	4.278.111,41
Finanzschulden	8.708.588,02	27.500,00
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	77.385,00	1.284,00
	11.371.666,38	4.530.556,41
Summe Schulden	11.499.445,69	4.544.084,72
Summe Schulden und Eigenkapital	112.088.932,48	49.994.067,23

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. April bis zum 30. September 2007 (in Euro)**

	01.04.2007 - 30.09.2007 EUR	06.04.2006 - 30.09.2006 EUR
Einnahmen aus der Vermietung	1.824.386,58	
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	(583.138,39)	
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	1.241.248,19	
Gewinne aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	3.091.665,36	
Verluste aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	(2.171,64)	
Ergebnis aus at equity bilanzierten assoziierten Unternehmen	3.089.493,72	
sonstige betriebliche Erträge	11.172,44	
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.555.976,48)	(112.762,48)
sonstige betriebliche Aufwendungen	(411.519,00)	
EBIT	2.374.418,87	(112.762,48)
Finanzerträge	981.677,49	227.740,54
Finanzaufwendungen	(632.951,77)	
Ergebnis vor Steuern	2.723.144,60	114.978,06
Ertragsteuern	(219.585,54)	
Ergebnis nach Steuern	2.503.559,06	114.978,06
Davon entfallen auf:		
Minderheitsgesellschafter	(68.295,32)	0,00
Anteilseigner des Mutterunternehmens	2.571.854,38	114.978,06
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,05	0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,05	0,01
Anzahl der Aktien - gewichtet	51.175.000,00	19.208.333,33

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Konzerneigenkapitalspiegel IFRS (in TEUR)

	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minderheits- anteile	Summe Eigenkapital
	Komplementär Kapital	Grund- Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	sonstige Rücklagen			
01.04.2007	50	32.200	10.894	336		43.480	1.970	45.450
Kapitalerhöhungen	0	20.700	24.719	0		45.419	0	45.419
Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	0	-2.074	0		-2.074		-2.074
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0		0		0	10.196	10.196
Jahresüberschuss	0	0	0	2.572		2.572	0	2.572
Währungsdifferenz					-973	-973		-973
30.09.2007	50	52.900	33.539	2.908	-973	88.424	12.166	100.590
06.04.2006	50	16.500	0	0		16.550	0	16.550
Gründung der Muttergesellschaft		0	0	0		0	0	0
Kapitalerhöhungen	0	6.500	2.925	0		9.425	0	9.425
Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	0	-224	0		-224		-224
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0		0	-1.970	-1.970
Jahresüberschuss	0	0	0	115		115	0	115
Währungsdifferenz						0		0
30.09.2006	50	23.000	2.701	115	0	25.866	-1.970	23.896

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA		
Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. April 2007 bis 30. September 2007 (in TEUR)		
	01.04.2007 - 30.09.2007	06.04.2006 - 30.09.2006
	EUR	TEUR
Konzernergebnis	2.503.559	115
Veränderung der abgegrenzten Schulden	78.994	
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	(3.089.494)	
Veränderung der Vorratsimmobilien	(44.677.931)	
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	2.094.658	(196)
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	(7.208.174)	
Veränderung Derivative Finanzinstrumente	145.000	
Veränderung Forderungen aus Ertragssteuern	(99.245)	
Veränderung Latente Steuerverbindlichkeiten	114.251	
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(1.995.073)	384
Veränderung Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	76.101	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	(52.057.355)	303
Einzahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen (abzüglich erworbener liquider Mittel)		
Auszahlung für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei Tochterunternehmen		
Auszahlung für die Gewährung von Darlehen an assoziierte Unternehmen und an andere Beteiligungen	(256.397)	(1.825)
Auszahlung für den Erwerb von Anteilen an assoziierten Unternehmen und anderen Beteiligungen	(35.049.439)	
Auszahlung aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		(215)
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren	(12.360)	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(35.318.196)	(2.040)
Einzahlung aus Kapitalerhöhungen	52.635.945	25.751
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzschulden	8.681.088	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	61.317.033	25.751
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	(26.058.518)	24.014
Finanzmittelfond am Anfang der Periode	30.161.665	0
Zahlungsmittel	4.103.148	24.014

I. Allgemeine Angaben

1. Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) und § 37w WpHG

Der vorliegende ungeprüfte Halbjahresfinanzbericht (Berichtszeitraum 1. April 2007 bis 30. September 2007) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Er wurde auch nicht einer prüferischen Durchsicht („review“) unterzogen.

Der für die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA als Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der MAGNAT-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung gelten unverändert gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2007 und sind in diesem dargelegt. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernjahresabschluss erforderlichen Angaben und Erläuterungen und sollte in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. März 2007 gelesen werden. Des Weiteren wurden die gem. IAS 34 zu beachtenden Vorschriften angewandt.

2. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Grundsätze für Ermessensentscheidungen und Schätzungen sind im Vergleich zum Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2006/2007 unverändert geblieben. Hinsichtlich der Bewertung einer Forderung, welche einem Investment zu Grunde liegt, das in der Bilanzposition „Anteile an assoziierten Unternehmen“ ausgewiesen ist, wird auf die detaillierten Ausführungen in Abschnitt „Konsolidierungskreis“ und im Zwischenlagebericht des Konzerns, Abschnitt 3, Unterpunkt „Verkäufe“ verwiesen.

II. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungskreis

Im Berichtszeitraum wurde der Konsolidierungskreis durch nachfolgend angeführte Gesellschaften erweitert:

Name	Gründung/ Erwerbszeitpunkt	Anteil an Stimmrechten	Anschaffungs- kosten in TEUR	Art der Konsolidierung
SOFA Holdings S.A., Luxenburg	16.08.2007	33,33 %	12.976	at equity
Vierte Magnat Immobilien-gesellschaft mbH, Deutschland ¹⁾	03.04.2007	75,00 %	186	Vollkonsolidierung
Fünfte Magnat Immobilien-gesellschaft mbH, Deutschland ¹⁾	03.04.2007	75,00 %	137	Vollkonsolidierung
R-Quadrat . Ukraine Alpha LLC, Ukraine (Anteile indirekt über MAGNAT Real Estate UA III BV, Niederlande gehalten) ¹⁾	15.05.2007	75,00 %	2.515	Vollkonsolidierung
R-Quadrat Ukraine Beta LLC., Ukraine (Anteile indirekt über MAGNAT Real Estate UA VI BV, Niederlande gehalten) ¹⁾	31.08.2007	75,00 %	3.675	Vollkonsolidierung

Name	Gründung/ Erwerbszeitpunkt	Anteil an Stimmrechten	Anschaffungs- kosten In TEUR	Art der Konsolidierung
R-Quadrat Ukraine Gamma LLV, Ukraine (Anteile indirekt über MAGNAT Real Estate UA V BV, Niederlande gehalten) ²⁾	31.08.2007	50,00 %	670	at equity
R Quadrat Bulgaria EOOD, Bulgarien ¹⁾	07.06.2007	75,00 %	1.050	Vollkonsolidierung
JJW Hotel Palais Schwarzenberg Betriebsges. mbH, Österreich ¹⁾	18.07.2007	18,75 %	3.018	at cost
CARMEN-TRADING LLC, Ukraine (Anteile indirekt über OXELTON ENTERPRISES Limited, Zypern gehalten) ¹⁾	05.07.2007	45,00 %	10.594	at equity
S.C. Teo Impex s.r.l. ¹⁾	01.06.2007	75,00 %	1 ³⁾	Vollkonsolidierung
Victory International Consulting s.r.l. ¹⁾	01.06.2007	75,00 %	1 ⁴⁾	Vollkonsolidierung
IRAO MAGNAT DIGOMI LLC ¹⁾	29.06.2007	56,25 %	1 ⁵⁾	Vollkonsolidierung
SQUADRA Immobilien GmbH & Co.KGaA, Deutschland	03.08.2007	16,00 %	4.000	at cost
Russian Land AG, Österreich	25.07.2007	49,99 %	2.499	at cost

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

²⁾ Anteile werden indirekt über MAGNAT Investment II B.V., Niederlande gehalten.

³⁾ zzgl. eines Gesellschafterdarlehens iHv TEUR 2.795

⁴⁾ zzgl. eines Gesellschafterdarlehens iHv TEUR 6.300

⁵⁾ zzgl. eines Gesellschafterdarlehens iHv TEUR 1.420

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Hinblick auf die Umsetzung zukünftiger Projekte Anteile an weiteren 15 Gesellschaften erworben / gegründet (Vorratsgesellschaften). Diese Gesellschaften haben bis dato keinerlei operative Geschäftstätigkeit entfaltet und sind von untergeordneter Bedeutung. Eine Einbeziehung in den Konzernabschluss (im Wege der Vollkonsolidierung bzw. at equity) wurde ungeachtet dessen durchgeführt, eine detaillierte Auflistung unterbleibt aus Gründen der Übersichtlichkeit.

Aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden ist eine at Equity (33,3%) konsolidierte Beteiligung (MAGNAT Real Estate UA I B.V., Niederlande) durch Verkauf. Dieser Verkauf betrifft das Projekt Chemelnitzky (siehe dazu die nachfolgenden Ausführungen sowie die detaillierten Erläuterungen im Zwischenlagebericht des Konzerns, Abschnitt 3, Unterpunkt „Verkäufe“).

Aus den Zu- und Abgängen ergeben sich folgende ausgewählte Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Die wesentlichen Zugänge in der Berichtsperiode betrafen die Erwerbe von bzw. geleisteten Anzahlungen für Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 44.678. Dieser Betrag resultiert im Wesentlichen aus Projekten in folgenden Gesellschaften:

Name der Gesellschaft	Zugänge in TEUR
Zweite Magnat	21.826
SC TEO Impex s.r.l.	3.516
Dritte Magnat	2.800
Vierte Magnat	262
Fünfte Magnat	187
R-Quadrat Ukraine Alpha LLC	2.878
R-Quadrat Ukraine Beta LLC	4.584
R Quadrat Bulgaria EOOD	1.365
Irao Magnat Digomi LLC	1.941
Victory International Consulting s.r.l.	5.303

Im Berichtszeitraum wurde das Projekt Chemelnitzky im Wege eines share deals verkauft. Der Verkauf erfolgte durch die MAGNAT Investment II B.V., welche im Konzernabschluss „at equity“ bilanziert wird. Die Kaufpreisforderung der MAGNAT Investment II B.V. iHv TEUR 5.640 wurde um TEUR 564 wertberichtigt, der Gewinn aus Anteilen an assoziierten Unternehmen aus dieser Transaktion beträgt TEUR 3.092. Auf die detaillierten Ausführungen dazu im Zwischenlagebericht des Konzerns, Abschnitt 3, Unterpunkt „Verkäufe“ wird verwiesen.

Das um TEUR 55.703 höhere Eigenkapital resultiert primär aus der im April 2007 durchgeführten Kapitalerhöhung, welche zu einer Erhöhung der Rücklagen (TEUR 25.780) sowie einer Erhöhung des Grundkapitals in Höhe von TEUR 20.700 geführt hat.

III. Segmentberichterstattung

Die MAGNAT ist im primären Segmentberichtsformat in die Segmente „Bestandsimmobilien“, „Development“ sowie „Investment at equity und sonstiges“ unterteilt. Als sekundäres Segmentberichtsformat teilt die Gesellschaft ihre Investments nach geografischen Gesichtspunkten zwischen Deutschland und den Ländern der in CEE/SEE/CIS Region auf.

Das Segment „Bestandsimmobilien“ ist deckungsgleich mit dem Segment „Deutschland“.

in TEUR	31.03.-30.09.2007
Erlöse aus Vermietung	
Bestandsimmobilien	1.823
Development	1
Investments at equity und sonstiges	0
Konzern	1.824
EBIT	
Bestandsimmobilien	710
Development	-550
Investments at equity und sonstiges	2.214
Konzern	2.374

EBT

Bestandsimmobilien	510
Development	-552
Investments at equity und sonstiges	2.765
Konzern	2.723

IV. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Finanzschulden

Die Finanzverbindlichkeiten am 30. September 2007 betragen TEUR 8.709 (Ankaufsfinanzierung Eberswalde und Rostock).

V. Sonstige Erläuterungen

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zur Absicherung des USD-Exposures wurde am 28. September eine Option EUR Call / USD Put über USD 25 Mio. zu einem Ausübungspreis von 1,47 gekauft. Damit wurden alle langfristigen USD-Investments (Ukraine, Russland, Georgien) zu einem Kurs von USD 1,47 abgesichert. 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.

2. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen werden zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt. Im Falle der MAGNAT Management GmbH (Komplementärin) und der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH (Sonderkommanditaktionär mit satzungsgemäßen Verpflichtungen) sind die Bedingungen in der Satzung festgelegt.

a) MAGNAT Management GmbH

Die MAGNAT Management GmbH erhält als Komplementärin gemäß § 8 Abs. 2 der Satzung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA folgende Vergütungen (Stand gem. Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 30. August 2007, eingetragen im Handelsregister am 24. Oktober 2007):

- (a) Für die Geschäftsführungstätigkeit einen Ausgleich der im Rahmen des ordnungsgemäßen laufenden Geschäftsbetriebes anfallenden Kosten und Aufwendungen bei der Komplementärin, insbesondere Personal- und Sachkosten, zzgl. 3% auf diesen insgesamt anfallenden Betrag, zzgl. gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer; jedoch maximal 0,5% des bilanziellen Eigenkapitals der Gesellschaft gem. konsolidiertem Jahresabschluss für das jeweilige Geschäftsjahr (auf Basis / IFRS International Financial Reporting Standards),

- (b) Für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung von 5% des Stammkapitals der Komplementärin, zzgl. gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist zahlbar jährlich nach Abschluss des Geschäftsjahres.

b) R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH

Die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, als Gründungs-Kommanditaktionärin der Gesellschaft und Inhaberin der vinkulierten Namensaktien mit gesellschaftlicher Sonderpflicht, erhält für ihre vorstehend genannten Tätigkeiten gemäß § 8 Abs. 3 der Satzung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (Stand gem. Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 30. August 2007, eingetragen im Handelsregister am 24. Oktober 2007), die folgenden Vergütungen:

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

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist zahlbar vierteljährlich, und zwar nachträglich zum 15. eines Monats nach Ablauf des Quartals. Wenn das betreffende Immobilien-Investment nicht während des gesamten Quartals gehalten wurde, steht die Vergütung zeitanteilig zu.

- (b) Einmalig 1,0 % 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.

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

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist, verteilt auf den geplanten Zeitraum der Herstellung, vierteljährlich zahlbar, und zwar nachträglich zum 15. eines Monats nach Ablauf des Quartals. Während des Zeitraums der Herstellung sind der quartalsweisen Abrechnung die geschätzten Herstellungskosten zu Grunde zu legen, eine Endabrechnung erfolgt nach Fertigstellung.

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

von Verträgen unter Einschaltung von Rechtsanwälten etc., Abwicklung, sowie die Arrangierung der Finanzierung (Verhandlungen mit Kreditinstituten, Optimierung der Finanzierungsstruktur),

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

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

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist zahlbar nach der rechtsverbindlichen Abwicklung des Veräußerungsvorganges.

Gemäß § 8 Abs. 4 der Satzung erhält die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH des weiteren eine erfolgsabhängige Vergütung, die sich wie folgt errechnet (Stand gem. Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 30. August 2007, eingetragen im Handelsregister am 24. Oktober 2007):

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

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

c) Minderheitsgesellschafter

Die Gesellschaft hat ihre Investitionen in der Mehrzahl der Fälle in Form von Co-Investments mit anderen Investoren getätigt. Diese Investoren sind zum einen lokale Projektpartner und international tätige Immobilieninvestoren und zum anderen Gesellschaften, die ebenfalls von der R-QUADRAT Immobilien GmbH, der 100%igen Gesellschafterin der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH (Kommanditistin mit Sonderpflichten), bei Immobilieninvestitionen beraten und gemanagt werden. Bei letzteren handelt es sich um die R-QUADRAT Capital Beta GmbH und die R-QUADRAT Capital Alpha GmbH; die Gesellschaftsanteile an der R-QUADRAT Capital Beta GmbH und der R-QUADRAT Capital Alpha GmbH werden von Gesellschaften gehalten, die nahe stehende Unternehmen der R-QUADRAT Immobilien GmbH und der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH sind. In einzelnen Fällen ist eine kurzfristige Vorfinanzierung dieser Gesellschaften durch MAGNAT oder für MAGNAT erfolgt. Zum 30. September 2007 hat MAGNAT aus derartigen Vorfinanzierungen eine Forderung an R-QUADRAT Capital Beta GmbH in Höhe von TEUR 4.979 und eine Verbindlichkeit gegenüber R-QUADRAT Capital Alpha GmbH in Höhe von TEUR 15.

Für die Ankaufsfinanzierung der Projekte Eberswalde und Rostock an die jeweiligen Projektgesellschaften hat MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA zu Gunsten der finanzierenden Bank eine Patronatserklärung für 100% der Finanzierung (Finanzierungsrahmen über TEUR 15.000) abgegeben. Somit erstreckt sich diese Patronatserklärung anteilig (d.h. im Rahmen der 25% Beteiligung) auf die R-QUADRAT Capital Beta GmbH.

d) Kapitalmarktbetreuung

Die Bank für Investments und Wertpapiere AG wurde im Zuge der Kapitalerhöhung im April 2007 (im Rahmen eines Private Placements) mit der Vermarktung und Platzierung der Aktien beauftragt. Die vereinbarte Vergütung beträgt insgesamt 4% des Platzierungsvolumens zuzüglich einer diskretionären Success Fee von 0,5%. Weiters besteht ein Vertrag mit der Bank für Investments und Wertpapiere AG über die laufende Kapitalmarktbetreuung für ein Honorar von TEUR 50 p.a.

3. Geschäftsführung und Aufsichtsrat

a. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA wird gemäß der Satzung durch deren Komplementärin MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main, wahrgenommen. Die Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Peter Waldner und Herr Jan Oliver Rüster.

Die Gesellschaft beschäftigt zum 30. September 2007 keine Mitarbeiter. Die Geschäftsführung erfolgt durch die Komplementärin, die MAGNAT Management GmbH.

b. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft, ihre Namen, Funktion und Beruf sind der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen.

Name	Funktion	Beruf
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	Steuerberater
Dr. Oliver Mensching	Stv. Vorsitzender	Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Dr. Carsten Strohdeicher		Kaufmännischer Of Counsel
Dr. Walter Steindl		Sachverständiger
Dr. Christoph Jeannée		Rechtsanwalt
Wolfgang Quirchmayr		Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

In der Hauptversammlung vom 30. August 2007 wurden die Vergütungen der Mitglieder des ersten Aufsichtsrates, des Aufsichtsratsvorsitzenden und jener Mitglieder, die dem Investitionsausschuss angehören, beschlossen.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 30. August 2007 wurde beschlossen, den Aufsichtsrat von sechs Mitgliedern auf drei Mitglieder zu reduzieren. Mit dem Tag der Eintragung der Satzungsänderung am 24. Oktober setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Funktion	Beruf
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	Steuerberater
Dr. Carsten Strohdeicher	Stv. Vorsitzender	Kaufmännischer Of Counsel
Dr. Christoph Jeannée		Rechtsanwalt

4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Bescheid vom 30. Oktober 2007 der Zulassungsstelle der Börse Frankfurt wurden die Aktien von MAGNAT zum Geregelteten Markt zugelassen. Die Notierungsaufnahme im General Standard erfolgte am 31. Oktober 2007. Vom 26. Juli 2006 bis 30. Oktober 2007 waren die Aktien von MAGNAT im Freiverkehr (Open Market) gelistet.

Im Oktober 2007 hat MAGNAT dem lokalen Projektpartner im Projekt Podillja I zusätzlich zum bestehenden Investment ein Darlehen über USD 1 Mio. bereitgestellt. Zweck dieses Darlehens ist die Sicherstellung der Finanzierung und damit die zeitnahe Durchführung der Abschlussarbeiten, die für die Erlangung der behördlichen Benützungsbewilligungen erforderlich sind. Diese Restarbeiten betreffen im Wesentlichen die von der Behörde verlangten Brandschutzanstriche sowie Maßnahmen betreffend die Infrastruktur (Energie und Verkehrswege) des Marktes. Für weitere Details vgl. Abschnitt 3, Teilabschnitt „Verkäufe“ im Zwischenlagebericht des Konzerns.

Die ersten Verkäufe im YKB-Portfolio haben (nach Ende des Berichtszeitraums) bei Verkaufserlösen von EUR 13,8 Mio. einen Bruttogewinn von EUR 6 Mio. generiert (somit anteiliger Bruttogewinn vor Kosten und Steuern für MAGNAT EUR 2 Mio.). Ebenfalls seit Ende Oktober wird mit einem Interessenten über den möglichen Gesamtverkauf des Projektes Nasze Katy / Breslau (Polen) verhandelt. Die Option zum Erwerb von 25% an der Projektgesellschaft Nasze Katy zu den ursprünglichen Einstandskosten (samt anteiliger Übernahme des Gesellschafterdarlehens) läuft Ende November aus.

Ende Oktober 2007 hat MAGNAT die Zusage über eine Betriebsmittellinie über EUR 5 Mio. erhalten.

Frankfurt, im November 2007
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Die Geschäftsführung der MAGNAT Management GmbH

Versicherung der Geschäftsführung

Als Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH (geschäftsführende Komplementärin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA) versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Frankfurt, im November 2007

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster

Peter Waldner

Finanzkalender 2007/2008

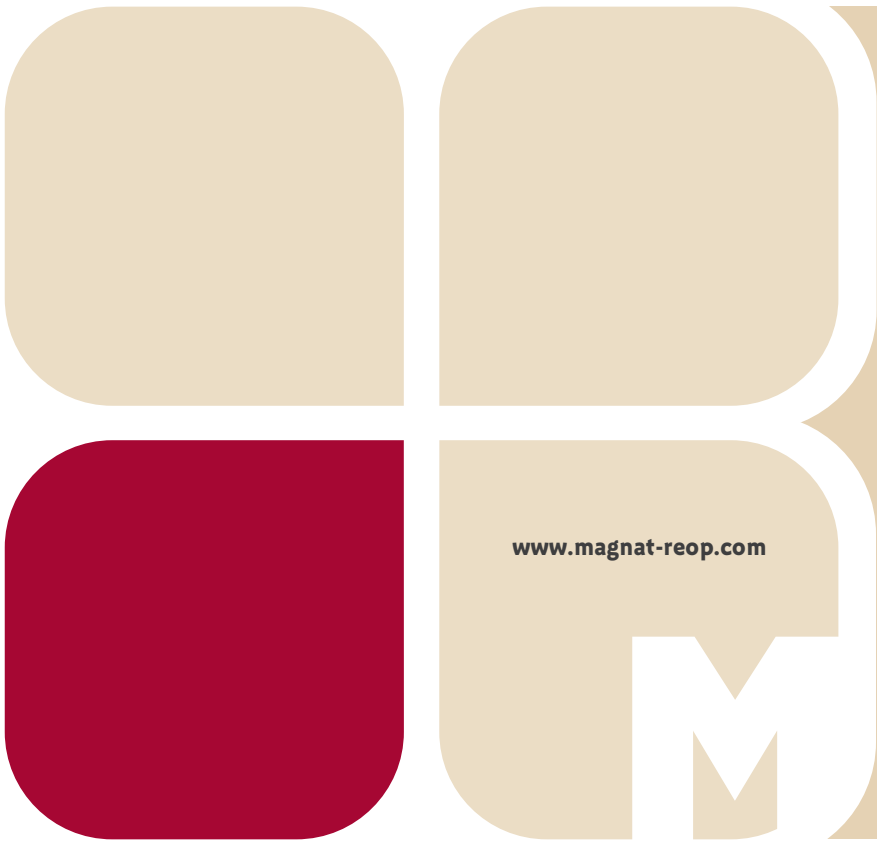
Zwischenmitteilung Q3 zum 31. Dezember 2007	15.02.2008
Veröffentlichung Jahresabschluss, Geschäftsbericht 2007/08	31.07.2008
Zwischenmitteilung Q1 zum 30. Juni 2008	15.08.2008
Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt / Main	August 2008

IR-Kontakt

Eva Mörtenhuber
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Grüneburgweg 18
D-60322 Frankfurt am Main
Phone: +49 (0) 69-719 189 79 15
Fax: +49 (0) 69-719 189 79 11
Email: eva.moertenhuber@magnat-reop.com
Web: www.magnat-reop.com

Hinweise

Dieser Finanzbericht erscheint auch in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und den Online-Finanzbericht finden Sie im Internet unter www.magnat-reop.com. Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gerne schriftliche Informationen zu: info@magnat-reop.com.



www.magnat-reop.com

**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 info@magnat-reop.com