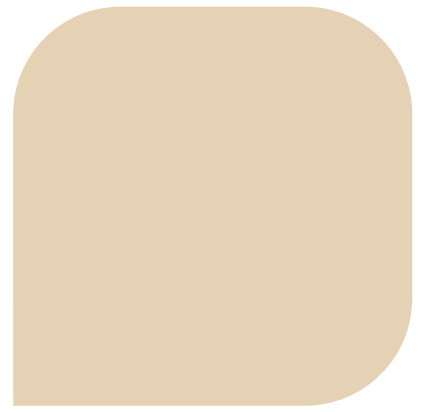


Turning Inefficiencies into **Opportunities.**



Zwischenmitteilung  
innerhalb des  
2. Halbjahres 07/08

Geschäftsjahr  
01. April 2007 - 31. März 2008

## INHALT

VORWORT DES VORSTANDES

ZWISCHENMITTEILUNG des MAGNAT-Konzerns  
per 11. Februar 2008 (Ad-hoc-Mitteilung)

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 war 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. In dem per Ende November 2007 erstmals veröffentlichten Halbjahresfinanzbericht (für den Zeitraum 1. April 2007 – 30. September 2007) haben wir deshalb bewusst sehr umfassend berichtet, dies auch im Hinblick auf die seit der Vorlage unseres Geschäftsberichtes für das Geschäftsjahr 2006/07 geänderten Rahmenbedingungen und die Umsetzung unseres Investitionsprogramms.

### *Zwischenmitteilung und Halbjahresfinanzbericht*

Die beiliegende Zwischenmitteilung gem. § 37x WpHG enthält Informationen zu den wesentlichen Entwicklungen und Ereignissen sowie Geschäften seit dem 1. Oktober 2007, sowie eine Beschreibung der Finanzlage und des Geschäftsergebnisses. Dabei konzentrieren wir uns in wesentlichen Teilen auf eine Aktualisierung der (detaillierten) Informationen im Halbjahresfinanzbericht, auf den – auch zur Vermeidung von Wiederholungen – verwiesen wird. Der Halbjahresfinanzbericht steht unter <http://www.magnat-reop.com/de/investorrelations/-finanzberichte> zum Download zur Verfügung.

### *Strategie, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Strategieumsetzung*

Ausgehend von der Kreditkrise im Sommer 2007 haben sich die Rahmenbedingungen allgemein und auch für das Immobiliengeschäft zweifelsfrei geändert, und die aktuellen Entwicklungen und wirtschaftspolitischen Einschätzungen zeigen eine fortgesetzte Verunsicherung insbesondere auf den Finanz- und Kreditmärkten. Gerade in diesem schwieriger gewordenen Umfeld sind wir davon überzeugt, mit MAGNAT die richtige Strategie zu verfolgen. Die Strategie wurde auch nach

nochmaliger Diskussion und Evaluierung in der Sitzung des Aufsichtsrats am 11. Januar 2008 bestätigt. MAGNAT wird sich auch weiterhin auf das Development-Geschäft in den Wachstumsmärkten der CEE/SEE/CIS-Region und auf Sondersituationen im Deutschland-Geschäft konzentrieren. Für das Deutschland-Geschäft bedeutet dies eine Umsetzung der Wertsteigerungsmaßnahmen mit dem Ziel einer nachfolgenden Verwertung der Objekte, für das Development-Geschäft die Beibehaltung der „develop & sell“ Strategie. Damit verbunden ist, dass MAGNAT auch weiterhin auf Ergebnisbeiträge aus „IFRS 40 Aufwertungen“ verzichtet, Gewinne werden erst zum Zeitpunkt des Verkaufes verbucht.

Bei der Umsetzung dieser Strategie können wir auf Erfolge verweisen, die vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen besonders erfreulich sind:

- Der Net Asset Value (NAV) liegt, ohne Berücksichtigung der erheblichen Potentiale im Development-Portfolio, bei EUR 1,85 / Aktie. Dies entspricht einer Steigerung von 13 Prozent im Vergleich zum eingeworbenen Eigenkapital von EUR 1,64 / Aktie. Diese NAV-Steigerung konnte in einem vergleichsweise kurzen Zeitraum erreicht werden, da die letzte (und gleichzeitig größte) Kapitalerhöhung erst vor weniger als einem Jahr, im April 2007, stattgefunden hat.
- Ungeachtet der seit Mitte 2007 angespannten Situation auf den Kreditmärkten konnten die Finanzierungen für alle Investments des Deutschland-Portfolios, ebenso wie alle aktuell anstehenden Finanzierungen der Development-Projekte, sichergestellt werden. MAGNAT verfügt über eine solide Finanzierungsstruktur mit einer weiterhin hohen Eigenkapitalquote und einem komfortablen Liquiditätsspielraum.
- Erste Verkäufe konnten nach vergleichsweise kurzer Haltedauer realisiert werden. Wir arbeiten derzeit an weiteren Exits, die sich in unterschiedlichen Phasen der Verhandlung bzw. Umsetzung befinden. Auf Grund der gewählten Strategie – und des damit verbundenen Verzichts auf „IFRS 40 Aufwertungen“ – ist die ertragswirksame Verbuchung weiterer Verkäufe noch im laufenden Geschäftsjahr 2007/08 davon abhängig, ob diese Verkäufe bis zum 31. März 2008 umgesetzt werden.

### ***Entwicklung der MAGNAT-Aktie***

Die Bewertung von Immobilienaktien auf den Kapitalmärkten hat sich seit Beginn der Kreditkrise im Sommer 2007 stark verändert. Diesem Trend konnte sich auch die MAGNAT-Aktie nicht entziehen.

Nach Einschätzung vieler Analysten und Kommentatoren haben die Kursverluste inzwischen vielfach zu Unterbewertungen des Sektors geführt und sind die Bewertungsabschläge im Vergleich zu den Fundamentaldaten der Unternehmen nicht gerechtfertigt. Dies trifft nach unserer Einschätzung im besonderen Ausmaß für die MAGNAT-Aktie zu, da der Kurs einen sehr hohen Abschlag zum Substanzwert aufweist. Der aktuelle **Aktienkurs von EUR 1,03** (Schlusskurs XETRA am 8. Februar 2008) steht in einem signifikanten Missverhältnis zum eingeworbenen Eigenkapital ebenso wie zum Net Asset Value von MAGNAT:

**Eingeworbenes Eigenkapital = EUR 1,64 / Aktie (+ 59,2 % \*)**

Das von MAGNAT insgesamt eingeworbene Eigenkapital (Gründungskapital plus Kapitalerhöhungen im Juli 2006, Oktober 2006 und April 2007) beträgt EUR 87 Mio. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen und ausstehenden Aktien (52,9 Mio.) entspricht somit das insgesamt eingeworbene Eigenkapital einem Wert von EUR 1,64 / Aktie.

**Bilanzielles Eigenkapital (OHNE Aufwertungen) = EUR 1,66 / Aktie (+ 61,1 % \*)**

Das Konzern-Eigenkapital per 31. Dezember 2007, nach Abzug von Minderheitsanteilen, beträgt EUR 87,82 Mio. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen und ausstehenden Aktien (52,9 Mio.) entspricht somit das bilanzielle Eigenkapital einem Wert von EUR 1,66 / Aktie. Dabei ist zu berücksichtigen, dass – im Gegensatz zur weitaus überwiegenden Praxis – die Immobilien und Immobilieninvestments ausnahmslos zu historischen Anschaffungskosten bilanziert sind und keine „IFRS 40 Aufwertungen“ vorgenommen wurden.

**Net Asset Value (NAV) = EUR 1,85 / Aktie (+ 79,6 % \*)**

Aufgrund einer sehr attraktiven Mietrendite von 9 Prozent liegt der Wert des Deutschland-Portfolios über den Anschaffungskosten. Nach unseren eigenen, internen Bewertungen liegt der Verkehrswert um rd. EUR 6 Mio. über den Anschaffungskosten; externe Bewertungsgutachten zum Deutschland-Portfolio wurden im Hinblick auf die Erstellung des Jahresabschlusses (per 31. März 2008) in Auftrag gegeben. Weitere Wertsteigerungen werden durch aktives Asset Management, wie insbesondere die weitere Reduktion von Leerständen im Wohnportfolio, angestrebt. Auf Grund der weiterhin dynamischen Entwicklung der Märkte in Osteuropa sowie durch vorbereitende Schritte für das Development sind auch in den unbebauten Grundstücksreserven Wertsteigerungen zu verzeichnen. In jenen Fällen, wo diese Wertsteigerungen überdurchschnittlich sind, prüfen

---

\*) in Relation zum Aktienkurs vom 8. Februar 2008

wir alternativ zum Development die Realisierung dieser Wertsteigerungen durch den Verkauf einzelner Grundstücke. Nach unserer aktuellen Einschätzung liegt der Verkehrswert der betreffenden Grundstücke um rd. EUR 4 Mio. über den Anschaffungskosten. Zusammenfassend entsprechen somit diese insgesamt EUR 10 Mio., bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen und ausstehenden Aktien (52,9 Mio.), einem Wert von EUR 0,19 / Aktie. Der NAV beträgt demnach EUR 1,85 / Aktie (bilanzielles Eigenkapital von EUR 1,66 / Aktie zuzüglich dieser EUR 0,19 / Aktie).

### **Development-Geschäft**

Das größte Wertschöpfungspotential liegt im 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 – beides wird (wenn auch nicht überwiegend, so doch teilweise) praktiziert – verzichten wir bewusst.

Wie bereits oben sowie in unserem Halbjahresfinanzbericht ausgeführt, ist der Zeitpunkt von Gewinnrealisierungen von der Strategie von MAGNAT und den daraus folgenden Bilanzierungsgrundsätzen bestimmt. Dies ist bei der Beurteilung der Ertragskraft des Unternehmens und damit der Aktie (wie insbesondere mittels Kurs-/Gewinnverhältnis) entsprechend zu berücksichtigen. Während die Voraussetzungen für die Verbuchung von Erträgen bei „klassischen“ Immobilienunternehmen dem Grunde nach bereits unmittelbar nach Abschluss einer Kauftransaktion vorliegen (für Erträge aus der Vermietung und aus Aufwertungen), ist dies beim Geschäftsmodell von MAGNAT nicht der Fall. Ganz besonders ausgeprägt ist dies im Immobilien-Development, da eine bilanziellen Realisierung von Gewinnen erst bei Verkauf – und damit deutlich später – erfolgt; bis dahin werden weder Erträge aus Mieteinnahmen generiert, noch können Aufwertungsgewinne eingestellt werden. Neben der späteren Gewinnrealisierung sind auch die Auswirkungen hinsichtlich der Kontinuität der Ergebnisentwicklung zu berücksichtigen, was beim Vergleich von Quartals-, Halbjahres- und Jahresergebnissen (welche abhängig von Gewinnrealisierungen aus Verkäufen entsprechend schwanken können) zu berücksichtigen ist.

Die Geschäftspolitik von MAGNAT zielt auf eine teilweise Kompensation dieser Effekte ab. Wesentliche Maßnahmen dabei sind die Ergänzung des Portfolios um Bestandsimmobilien mit laufenden Mieterträgen sowie ein rascher Kapitalumschlag, auch im Development-Portfolio (z.B. durch Einstieg in bereits baugenehmigte Development-Projekte; Verkauf einzelner Grundstücke vor Development; Forward Sales von Development-Projekten).

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist die Gewinnentwicklung im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2007/08 zufrieden stellend, weil erhebliche Gewinne nach einer bereits vergleichsweise sehr kurzen Haltedauer und trotz der veränderten Rahmenbedingungen realisiert werden konnten. Das Erreichen der Ergebnisziele für das Geschäftsjahr 2007/08 wird auf Grund der gewählten Strategie – und des damit verbundenen Verzichts auf „IFRS 40 Aufwertungen“ – davon abhängen, ob eine Umsetzung weiterer Verkäufe bis zum Bilanzstichtag 31. März 2008 erfolgt.

Frankfurt, im Februar 2008

Jan Oliver Rüter

Peter Waldner

**Disclaimer**

*Der nachfolgende Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen über erwartete Entwicklungen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und Einschätzungen sowie 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.*



Zwischenmitteilung des MAGNAT-Konzerns per 11. Februar 2008  
(Ad-hoc-Mitteilung)



**ZWISCHENMITTEILUNG**  
**INNERHALB DES 2. HALBJAHRES 2007/08**

(Geschäftsjahr 1. April 2007 – 31. März 2008)

- **MAGNAT erzielt Konzerngewinn (nach IFRS) für die ersten 9 Monate des Geschäftsjahrs 2007/08 (1. April – 31. Dezember 2007) von EUR 2,27 Mio.**
- **Weiterhin Verzicht auf bilanzielle Aufwertungen des Immobilienportfolios – Ergebnisse stammen ausschließlich aus realisierten Erträgen (Verkäufe und Mieterträge)**
- **Steigerung des NAV auf EUR 1,85 / Aktie – Erhebliche zusätzliche Reserven im Development-Portfolio, dem Kerngeschäft von MAGNAT**

Frankfurt am Main, den 11. Februar 2008

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007/2008 (1. April 2007 – 31. Dezember 2007) hat die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (ISIN DE000A0J3CH0) einen Konzerngewinn nach Steuern und nach Anteilen Dritter (gem. IFRS) von EUR 2,27 Mio. erzielt. Dies entspricht im Vergleich zum vorangegangenen Rumpfwirtschaftsjahr (6. April 2006 – 31. Dezember 2006) einer Steigerung in Höhe von EUR 2,08 Mio. Der Gewinn je Aktie beträgt EUR 0,04 (EUR 0,01 / Aktie im Vergleichszeitraum des Vorjahres).

Das Nettoergebnis aus der Vermietung betrug EUR 1,52 Mio. Durch Verkäufe im Development-Portfolio konnte ein Gewinn der „at equity“ bilanzierten Investments von EUR 3,59 Mio. erzielt werden. Das Ergebnis in beiden Segmenten war im Vergleichszeitraum des Vorjahres null. Das operative Ergebnis (EBIT) beläuft sich auf EUR 2,02 Mio. (minus 0,19 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres). Das Finanzergebnis betrug EUR 0,30 Mio. (0,38 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres), das Ergebnis vor Steuern EUR 2,11 Mio. (0,19 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres).

MAGNAT verzichtet im Gegensatz zur weitaus überwiegenden Praxis vollständig auf bilanzielle „IFRS 40-Aufwertungen“ des Immobilienportfolios. Die im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahrs erzielten Ergebnisse stammen aus Verkäufen sowie aus Mieterträgen. Weitere Verkäufe befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Verhandlung bzw. Umsetzung; die ertragswirksame Verbuchung noch im laufenden Geschäftsjahr 2007/08 hängt von der Umsetzung dieser Verkäufe bis zum Ende des Geschäftsjahres ab.

Das Konzern-Eigenkapital zum 31. Dezember 2007 betrug EUR 100,45 Mio. (einschließlich EUR 12,62 Mio. Minderheitsanteile), dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 80 Prozent (45,45 Mio. bzw. 91 Prozent zum 31. März 2007). Die konsolidierte Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2007 bei EUR 125,62 Mio. (EUR 49,99 Mio. zum 31. März 2007). MAGNAT verfügt über einen komfortablen Liquiditätsspielraum, alle aktuell erforderlichen Finanzierungen konnten plangemäß gesichert werden. Die weiterhin hohe Eigenkapitalquote ermöglicht weitere Finanzierungsspielräume.

Der Net Asset Value (NAV) liegt, ohne Berücksichtigung der Potentiale im Development-Portfolio, bei EUR 1,85 / Aktie. Dies entspricht einer Steigerung von 13 % im Vergleich zum eingeworbenen Eigenkapital von EUR 1,64 / Aktie. Diese Steigerung des NAV konnte in einem vergleichsweise kurzen Zeitraum erreicht werden, da die letzte (und gleichzeitig größte) Kapitalerhöhung im April 2007 stattgefunden hat.

Erhebliche zusätzliche Reserven, die in diesem NAV-Wert nicht berücksichtigt sind, liegen im Development-Portfolio, dem Kerngeschäft von MAGNAT.

*Wesentliche Entwicklungen seit 1. Oktober 2007*

Die nachstehenden Informationen stellen in wesentlichen Teilen eine Aktualisierung der (detaillierten) Ausführungen im Halbjahresfinanzbericht dar, auf den – auch zur Vermeidung von Wiederholungen – verwiesen wird (der Halbjahresfinanzbericht steht zum Download unter <http://www.magnat-reop.com/de/investorrelations/finanzberichte> zur Verfügung).

Investitionen in neue Projekte wurden seit Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts nicht getätigt. Der wirtschaftliche Übergang der bereits im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres vertraglich fixierten Zukäufe Saalfeld und Delitzsch (Deutschland-Portfolio) erfolgte im Dezember 2007. Für beide Objekte, ebenso wie für das A&T-Portfolio, wurden die entsprechenden Finanzierungen sichergestellt und umgesetzt. Ebenso liegt nunmehr eine Finanzierungszusage für das Development-Projekt Peremogi (Kiew, Ukraine) vor.

Zusätzlich zu den laufenden Mieterträgen haben weitere Exits zum Ergebnis beigetragen, vor allem Verkäufe aus dem Bestand des YKB-Portfolios. Im 4. Quartal des laufenden Geschäftsjahres wurden die vertraglichen Rechte für die Phase 2 und die Beteiligung an der Verwaltungsgesellschaft des Projektes Chemelnitzky verkauft; dieser Verkauf steht aber noch unter einzelnen Vorbehalten. Bei entsprechender Umsetzung (mit der aus heutiger Sicht noch im laufenden Geschäftsjahr 2007/08 gerechnet werden kann, mit Kaufpreisfälligkeit Ende März 2008) kann MAGNAT daraus einen zusätzlichen Ergebnisbeitrag vor Steuern in Höhe von rd. EUR 6,5 Mio. generieren. Im 3. Quartal des Geschäftsjahres (1. Oktober 2007 – 31. Dezember 2007) war das Konzernergebnis nach Steuern und Minderheitsanteilen

mit EUR 0,3 Mio. leicht negativ, da diese Transaktion erst nach dem 31. Dezember 2007 stattgefunden hat; zudem war das Ergebnis des 3. Quartals durch Einmalkosten auf Grund des Wechsels in den General Standard beeinflusst. Weitere Verkäufe befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Verhandlung bzw. Umsetzung; die ertragswirksame Verbuchung noch im laufenden Geschäftsjahr 2007/08 hängt von der Umsetzung dieser Verkäufe bis zum Ende des Geschäftsjahres ab. Alle Segmente (Objekte des Deutschland-Portfolios, Grundstücksreserven in Osteuropa, Development-Portfolio) tragen zur Exit-Pipeline bei.

Im Projekt Chemelnitzky haben sich – neben dem o.a. Verkauf der Rechte für die Phase 2 und den Anteilen an der Verwaltungsgesellschaft seit der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts folgende Entwicklungen ergeben: Dem Käufer wurde – auch in Anbetracht der Einigung über den Verkauf der Rechte für die Phase 2 und an der Verwaltungsgesellschaft – eine Verlängerung der Zahlungsfrist für den Kaufpreis Phase 1 (USD 8 Mio. für den Verkauf von 500 Geschäftseinheiten) auf Ende Februar 2008 eingeräumt. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die verbleibenden Voraussetzungen erfüllt werden und somit die Zahlung entsprechend der adaptierten Vereinbarung erfolgt; die Abwertung der Forderung in Höhe von zehn Prozent (zur Berücksichtigung von Währungsrisiken sowie Abzinsung der Forderung) wurde aus Vorsichtsgründen beibehalten. Die Anteile beider Projektgesellschaften bleiben bis zur Bezahlung der Kaufpreise zugunsten des Verkäufers verpfändet. Die Fälligkeit des im Oktober 2007 zusätzlich gewährten kurzfristigen Darlehens in Höhe von USD 1 Mio. an den lokalen Projektpartner wurde bis Ende April 2008 verlängert, das Eigentum an den dafür als Sicherstellung eingeräumten weiteren 100 Geschäftseinheiten wurden aber vertraglich auf MAGNAT (mittelbar über eine Projektgesellschaft) übertragen. Falls eine Rückzahlung bis Ende April 2008 nicht erfolgt, kann MAGNAT diese weiteren 100 Geschäftseinheiten verwerten. 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.

Frankfurt am Main, den 11. Februar 2008

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA

Jan Oliver Rüster

Peter Waldner

## Finanzkalender 2007/2008

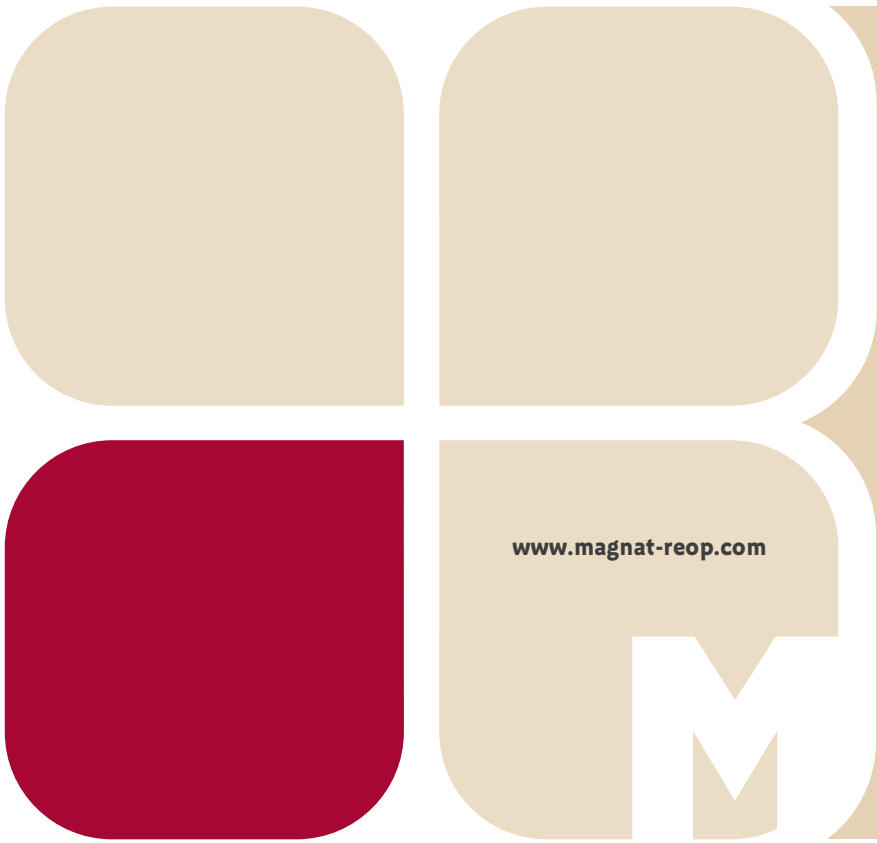
Veröffentlichung Jahresabschluss, Geschäftsbericht 2007/08	31.07.2008
Zwischenmitteilung im 1. Halbjahr 2008/2009	11.08.2008
Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt / Main	August 2008

## 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](mailto:eva.moertenhuber@magnat-reop.com)  
Web: [www.magnat-reop.com](http://www.magnat-reop.com)

## Hinweise

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



[www.magnat-reop.com](http://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](mailto:info@magnat-reop.com)