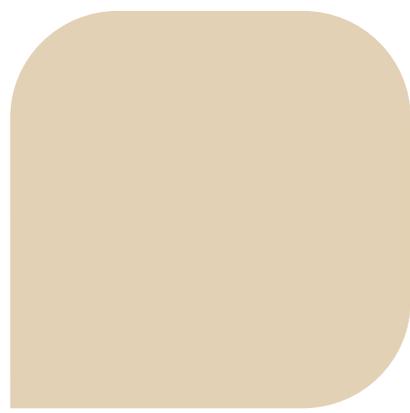
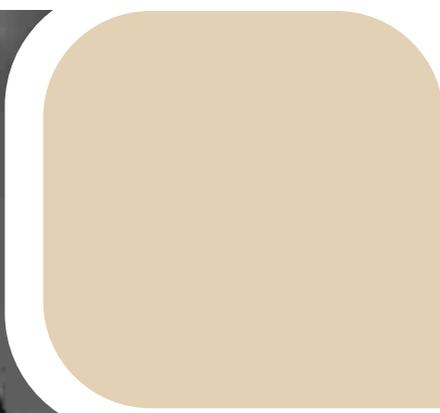




Turning Inefficiencies into **Opportunities.**



Geschäftsbericht
2006/2007

06. April 2006 – 31. März 2007





Unternehmensprofil

Die **MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA** ist eine Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa. Gründungsgesellschafter waren die Familie Silvia Quandt und die beiden Finanzinvestoren Themis Equity Partners und Heliad Equity Partners. Im Zuge von drei Kapitalmaßnahmen im Juli und September 2006 sowie im April 2007 haben sich weitere institutionelle und private Investoren an MAGNAT beteiligt.

Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, opportunistisch Ineffizienzen in Immobilienmärkten zu nutzen. Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien profitiert MAGNAT nicht nur von Mieteinnahmen, sondern auch und vor allem von attraktiven Entwicklerrenditen und einer vergleichsweise kurzen Bindung des Kapitals in den einzelnen Projekten. Alle Projekte müssen einer überdurchschnittlichen Renditeanforderung genügen.

Das MAGNAT-Management konzentriert sich auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: auf unterbewertete Märkte („antizyklisches Investieren“) und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichen Wachstum („Wachstumsmärkte“). Die geografischen Schwerpunkte liegen derzeit in Zentral-, Ost- und Südosteuropa, ergänzt um opportunistische Sondersituationen auch im Heimatmarkt Deutschland.

Inhalt

- 04 *Daten und Fakten im Überblick*
- 04 *Bericht der Geschäftsführung*
- 06 *Die drei wichtigsten Investments 2006/2007*
 - Handelszentrum „Podillja“, Chmelnitzkij (Ukraine)
 - Residential Development „Nasze Katy“, Breslau (Polen)
 - Wohnportfolio „Eberswalde und Rostock“ (Deutschland)
- 08 *Bericht des Aufsichtsrates*
- 11 *Konzern-Finanzbericht nach IFRS für das (Rumpf-)Geschäftsjahr 2006/2007*
- 11 *Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung*
- 12 *Konzernbilanz*
- 13 *Konzern-Kapitalflussrechnung*
- 14 *Eigenkapitalveränderungsrechnung*
- 14 *Konzernanhang*
- 46 *Konzernlagebericht*
- 58 *Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers*

Daten und Fakten im Überblick

Geschäftsjahr 2006/2007

	EUR
Vermögensstruktur	
Investments	19,8 Mio.
Liquide Mittel	30,2 Mio.
	50,0 Mio.
Konzern-EK inkl. Minderheitsanteile	
	45,4 Mio.
Eigenkapitalquote	
	90,9 %
Gewinn im (Rumpf-)Geschäftsjahr 2006/2007	
	0,3 Mio.
Ausstehende Aktien	
	32,2 Mio.
Ausstehende Aktien (nach Kapitalerhöhung April 2007)	52,9 Mio.
Konzern-EK inkl. Minderheitsanteile (nach Kapitalerhöhung April 2007)	90,0 Mio.

Hinweis: Alle angegebenen EUR-Beträge beziehen sich auf den Konzernabschluss der Gesellschaft per 31. März 2007, falls nicht explizit anders vermerkt.

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen und Grafiken Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

www.magnat-reop.com

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Aktionäre!

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (als „MAGNAT“ oder die „Gesellschaft“ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften als der „Konzern“ bezeichnet) wurde am 06. April 2006 gegründet. Wir freuen uns berichten zu können, dass das noch junge Unternehmen bereits im ersten Geschäftsjahr einen Gewinn von EUR 0,3 Mio. erzielen konnte.

Schwerpunkte im ersten Geschäftsjahr waren – neben der Schaffung einer adäquaten Aufbau- und Ablauforganisation und der Optimierung der Projektstrukturierungen – die Kapitalisierung der Gesellschaft und der Aufbau eines Projekt- und Immobilienportfolios sowie einer darüber hinausgehenden Projektpipeline. Alle wesentlichen Ziele konnte MAGNAT frühzeitig erreichen, über die wichtigsten Meilensteine dürfen wir nachstehend kurz berichten.

Kapitalisierung der Gesellschaft

Mit mehreren Kapitalisierungsschritten konnte eine kritische Masse erreicht werden, die im sehr kapitalintensiven Immobiliengeschäft von hoher Bedeutung ist. Nach dem erfolgreichen Abschluss von zwei Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2006/2007 betrug das Eigenkapital des Konzerns (inkl. Minderheitsanteile) zum Bilanzstichtag EUR 45,4 Mio. Nach einer weiteren Kapitalerhöhung kurz nach Abschluss des Geschäftsjahres (im April 2007) verfügt die Gesellschaft nunmehr über ein Eigenkapital von annähernd EUR 90 Mio.

Investitionsvolumen

Diese Kapitalisierung ermöglicht unter Berücksichtigung von Fremdfinanzierungen ein Investitionsvolumen in der Größenordnung von insgesamt EUR 200 Mio. Unter Beachtung einer risikoadäquaten Portfoliostreuung sind damit durchschnittliche Projektvolumina im Bereich von EUR 25–30 Mio. realisierbar. Unter bestimmten Voraussetzungen, z. B. bei Co-Investments

mit anderen Investoren und/oder hoher Fremdfinanzierungsquote, können auch Projekte mit bis zu EUR 100 Mio. Gesamtprojektvolumen, in einzelnen Fällen auch darüber, bewältigt werden.

Zügige Investition des verfügbaren Kapitals in renditeträchtige Projekte

Das während des Geschäftsjahres 2006/2007 verfügbare Kapital wurde zügig in Projekte investiert. Mit den zum Bilanzstichtag schon umgesetzten bzw. fixierten Investments (Vossberg, Nasze Katy, Podillja I, Cottage Village Vitaly, Sadko, Eberswalde & Rostock, A&T Portfolio, Mogosoaia) konnte – unter Berücksichtigung einer Reihe weiterer Projekte, deren Umsetzung zum Bilanzstichtag zwar nicht rechtlich, aber faktisch fixiert war – das Investitionsprogramm für die bis dahin verfügbaren EUR 43,5 Mio. Eigenkapital im Wesentlichen abgeschlossen werden. Für weitere Informationen zu den Investments verweisen wir insbesondere auf den Konzernlagebericht sowie auf die Darstellung der drei größten Investitionen im nachfolgenden Abschnitt.

Auf Grundlage einer sehr gut gefüllten Projektpipeline ist auch das Investitionsprogramm für die neuen Mittel aus der jüngsten Kapitalerhöhung (April 2007 – Bruttoemissionserlös EUR 45,5 Mio.) bereits weit fortgeschritten. Als Schlüsselinvestments sind hier der Erwerb des YKB-Portfolios, Türkei (im Konsortium mit Adama und Immoeast, Transaktionsvolumen gesamt EUR 136,5 Mio.), der Einstieg in das bereits baugenehmigte Bürohausprojekt Peremogi, Kiew (Gesamtprojektvolumen rd. USD 90 Mio.), und der Erwerb von weiteren Grundstücken für Wohnbauprojekte in Kiew, Bukarest und Sofia (womit die Grundstücksflächen für Residential Development auf nunmehr bereits 300.000 m² angestiegen sind) zu nennen.

In fast allen Fällen sind die angeführten Projekte als Co-Investments strukturiert, welche wieder in der Mehrzahl der Fälle unter der Führung von MAGNAT



abgewickelt werden. Alle Projektkalkulationen erfüllen die MAGNAT-spezifischen, überdurchschnittlichen Renditeanforderungen. Die Entwicklung aller Projekte, die bereits in Umsetzung sind, verläuft bis jetzt im Wesentlichen plangemäß.

Die Geschäftsleitung ist zuversichtlich, dass sich die positive Entwicklung fortsetzen und weiter an Dynamik gewinnen wird. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei Ihnen, unseren Aktionären, für Ihr Vertrauen, das Sie uns in dieser frühen Phase des Unternehmens geschenkt haben.



Jan Oliver Rüster (CEO)



Peter Waldner (CFO)

Die drei wichtigsten Investments 2006 / 2007

1) Handelszentrum „Podillja“, Chmelnitzkij Ukraine

Chmelnitzkij ist der wichtigste Handelsknotenpunkt für die Zentral- und Nordukraine. Hier kreuzen sich die Haupt-Handelsrouten des Landes, die in ost-westlicher sowie nord-südlicher Richtung verlaufen.

Gemeinsam mit Co-Investoren hat MAGNAT in ein Großmarktzentrum, gelegen an einer Hauptverkehrsachse im Stadtrandbereich, investiert. Das Projekt besteht aus insgesamt drei Bauphasen: In der ersten Bauphase, welche zwischenzeitlich fertiggestellt wurde, wurden insgesamt 4.500 Shops errichtet. MAGNAT hat mit einem Investment von rd. EUR 2 Mio. den Anspruch auf 500 dieser Shops erworben.

In den noch in Planung befindlichen Phasen 2 und 3 ist eine Verdreifachung der Kapazitäten geplant. MAGNAT hat sich für diese Phasen ein Einstiegsrecht über einen Anteil von 37,5 % gesichert.



Handelszentrum „Podillja“



Residential Development „Nasze Katy“

2) Residential Development „Nasze Katy“, Breslau Polen

Das Projekt liegt am Stadtrand von Breslau. In der Nähe wird derzeit ein Flachbildschirm-Werk der Firma LG-Phillips errichtet, dessen Fertigstellung in 2008 geplant ist und das zusammen mit den parallel entstehenden Werken von Zulieferfirmen mehr als 10.000 neue Arbeitsplätze schaffen wird. Neben dem bereits bestehenden Interesse an attraktivem Wohnraum im Grünen seitens der städtischen Bevölkerung von Breslau schafft diese Werkerrichtung entsprechende zusätzliche Nachfrage für das Projekt.

Insgesamt umfasst das Projekt über 900 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von etwa 70.000 m². Die Bauphase 1 mit 67 Wohnungen ist zwischenzeitlich fertiggestellt, alle Wohnungen konnten bereits erfolgreich verkauft werden.

Das Projekt wurde als Co-Investment strukturiert, auf MAGNAT entfällt bei einem Eigenkapitaleinsatz von EUR 3 Mio. ein Anteil von 50 % am Gesamtprojekt.

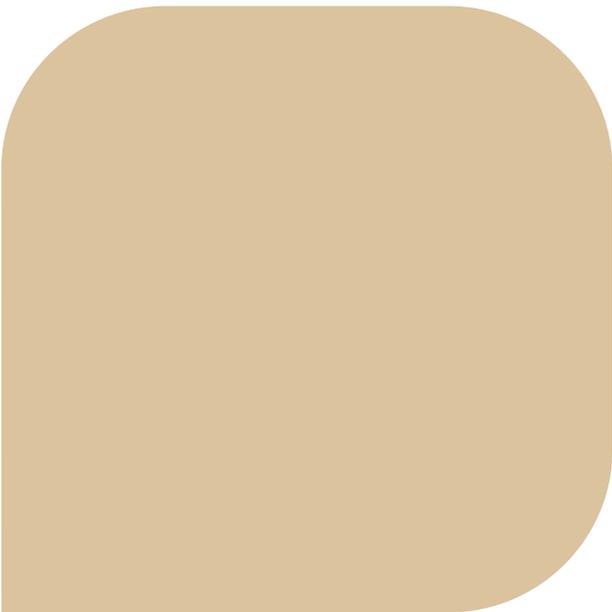
3) Wohnportfolio „Eberswalde und Rostock“ Deutschland

Das im ersten Quartal 2007 erworbene Portfolio besteht aus 21 Mehrfamilienhäusern in Eberswalde bei Berlin und in Rostock. Es umfasst insgesamt gut 1.200 Wohneinheiten sowie 14 dazugehörige Gewerbeeinheiten, die vermietbare Fläche beträgt rund 67.400 m². Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 25 Mio. war dies das größte Investment im Geschäftsjahr 2006/2007.

Die Gebäude wurden in den vergangenen Jahren grundlegend saniert, Restarbeiten sind noch abzuwickeln. Die Aktivitäten zur Reduktion des – zum Zeitpunkt des Erwerbs – über 20 %igen Leerstands zeigen bereits Erfolge. Aufgrund des attraktiven Einkaufspreises von ca. EUR 400/m² Nutzfläche und wegen der in Umsetzung befindlichen wertsteigernden Maßnahmen wird beim Weiterverkauf des Portfolios ein deutlich höherer Verkaufspreis erwartet. Auch das Wohnportfolio Eberswalde und Rostock wurde als Co-Investment strukturiert, MAGNAT hält einen Anteil von 75 %.



Wohnportfolio „Eberswalde“



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im (Rumpf-)Geschäftsjahr 2006/2007 (06. April 2006 bis 31. März 2007) die ihm obliegenden Aufgaben und Pflichten entsprechend Gesetz und Satzung gewissenhaft wahrgenommen. Er hat sich laufend von den Geschäftsführern der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft mündlich und schriftlich über den Geschäftsverlauf, die Ertrags- und Finanzlage sowie das Risikomanagement der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA berichten lassen. Er hat alle relevanten Geschäftsvorfälle geprüft und sich in regelmäßigen Sitzungen mit der Geschäftsführung über Strategie und grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik sowie über wichtige Vorgänge in der Gesellschaft beraten. Angelegenheiten, die nach Gesetz und Satzung der Mitwirkung des Aufsichtsrates bedurften, wurden von diesem behandelt.

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat (einschließlich konstituierender Sitzungen) zu sieben ordentlichen Sitzungen zusammen. Darüber hinaus wurden Sitzungen im Wege von Telefonkonferenzen abgehalten und weitere Entscheidungen im Umlaufverfahren getroffen. Ab November 2006 war ein Investitionsausschuss eingerichtet, der zu einer Sitzung zusammengetreten ist und weitere Entscheidungen im Umlaufverfahren getroffen hat. Auch außerhalb der Sitzungen erfolgte eine regelmäßige Abstimmung zwischen dem Aufsichtsrat, vertreten durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, und der Geschäftsführung.

Gegenstände der regelmäßigen Beratungen waren im ersten Geschäftsjahr der Gesellschaft insbesondere grundsätzliche Fragen der Strategie und der Geschäftspolitik, die Genehmigung von Investments in Immobilien und Immobilienprojekte, Kapitalerhöhungsmaßnahmen sowie die Überwachung der bestehenden Investments und des Risikomanagementsystems.

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

- > *Wahlen zur Bestellung des Vorsitzenden und des stv. Vorsitzenden des Aufsichtsrates im Rahmen der konstituierenden Sitzungen sowie Beschlussfassung über die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat*
- > *Beschlüsse im Zusammenhang mit der Durchführung von zwei Kapitalerhöhungen im Juli 2006 (6.500.000 neue Aktien zu EUR 1,45/Stück) sowie im Oktober 2006 (9.200.000 neue Aktien zu EUR 2,00/Stück)*
- > *Beschlüsse im Zusammenhang mit der Durchführung einer weiteren Kapitalerhöhung (mit Abschluss nach dem Bilanzstichtag im April 2007 20.700.000 neue Aktien zu EUR 2,20/Stück)*
- > *Beschlussfassung im Rahmen der Bestimmungen des § 14 Abs. 2 der Satzung (Genehmigungsgrenzen) über Immobilien-Investments der Gesellschaft sowie über Verkäufe*

In der Hauptversammlung vom 7. Juli 2006 wurde die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart (Zweigniederlassung Eschborn), zum Abschlussprüfer für das (Rumpf-)Geschäftsjahr 2006/2007 bestellt. Diese hat den vorliegenden Jahresabschluss der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA für das (Rumpf-)Geschäftsjahr 2006/2007 und den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Bericht des Abschlussprüfers enthält keine Vermerke oder Hinweise auf etwaige Unrichtigkeiten des Lageberichts zu den Angaben des § 289 Abs. 4 des Handelsgesetzbuchs.

Der Aufsichtsrat hat den geprüften und uneingeschränkt testierten Jahresabschluss zum 31. März 2007 und den Lagebericht rechtzeitig erhalten, selbst geprüft und die Unterlagen mit der Geschäftsführung in Anwesenheit des Abschlussprüfers im Einzelnen besprochen. Die im Lagebericht der Gesellschaft erfolgten Ausführungen zu den Angaben des § 289

Abs. 4 des Handelsgesetzbuchs wurden mit der Geschäftsführung erörtert und durch den Aufsichtsrat selbst geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ergab keinen Anlass zu Beanstandungen der Ausführungen im Lagebericht.

In der Sitzung vom 15. Juni 2007 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss gebilligt und vorgeschlagen, den Jahresabschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft zur Feststellung gemäß § 286 Aktiengesetz vorzulegen.

Der freiwillig erstellte Konzernabschluss (gem. IFRS) für das (Rumpf-)Geschäftsjahr 2006/2007 wurde von der Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart (Zweigniederlassung Eschborn), geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat diesen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA blickt auf ein erfolgreiches erstes Geschäftsjahr zurück. In ihrem ersten Geschäftsjahr hat die Gesellschaft folgende Schwerpunkte gesetzt: Schaffung einer adäquaten Aufbau- und Ablauforganisation, Aufbau eines Projekt- und Immobilienportfolios sowie Schaffung einer darüber hinausgehenden Projektpipeline, Optimierung der Projektstrukturierungen, Durchführung von zwei Kapitalerhöhungen und das Listing der Aktien im Open Market der Frankfurter Börse.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der persönlich haftenden Gesellschafterin für ihre Tätigkeit und ihr Engagement sowie die konstruktive und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2006/2007.

Frankfurt am Main, im Juli 2007
Für den Aufsichtsrat

gez. Prof. Dr. Werner Schaffer
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



Konzern-Finanzbericht nach IFRS für das (Rumpf-)Geschäftsjahr 2006/2007

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 06.04.2006 bis 31.03.2007 (in EUR)

	Tz.	2006/2007
Einnahmen aus der Vermietung	D.1	106.821,78
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	D.2	(12.998,24)
Ergebnis aus der Vermietung		93.823,54
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		900.000,00
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften (einschließlich Veräußerungskosten)		(555.971,29)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	D.3	344.028,71
Gewinne aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	E.1.1	2.017,65
Verluste aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	E.1.1	-21.184,50
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen		(19.166,85)
Allgemeine Verwaltungskosten	D.4	(623.059,95)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.5	(110.258,12)
Finanzerträge	D.6	777.577,62
Finanzaufwendungen	D.6	(110.484,09)
Ergebnis vor Steuern		352.460,86
Ertragsteuern	D.7	(16.233,31)
Ergebnis nach Steuern		336.227,55
Davon entfallen auf:		
Minderheitsgesellschafter		407,99
Anteilseigner des Mutterunternehmens		335.819,56
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,01

Konzernbilanz

zum 31.03.2007 (in EUR)

VERMÖGENSWERTE	Tz.	31.03.2007
Langfristige Vermögenswerte	E.1	
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.1.1	2.000.650,17
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	E.1.2	2.824.369,02
		4.825.019,19
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	E.2	12.052.357,15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.3	2.296.168,83
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4	215.000,00
Derivative Finanzinstrumente	E.5	145.000,00
Forderungen aus Ertragsteuern	E.6	242.808,20
Wertpapiere		56.048,59
Zahlungsmittel	E.7	30.161.665,27
Summe Vermögenswerte		49.994.067,23
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital	E.8	
Gesellschaftskapital		32.250.000,00
Rücklagen		11.230.267,33
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		43.480.267,33
Minderheitsanteile		1.969.715,18
		45.449.982,51
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerverbindlichkeiten		13.528,31
		13.528,31
Kurzfristige Schulden		
Abgegrenzte Schulden	E.9	223.661,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.10	4.278.111,41
Finanzschulden	E.11	27.500,00
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	E.12	1.284,00
		4.530.556,41
Summe Schulden		4.544.084,72
Summe Eigenkapital und Schulden		49.994.067,23

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 06.04.2006 bis 31.03.2007 (in TEUR)

	Tz.	2007
Ergebnis vor Steuern		352
Veränderung der abgegrenzten Schulden		224
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen		19
Veränderung der Vorratsimmobilien		(5.804)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		(730)
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		(215)
Veränderung derivative Finanzinstrumente		(145)
Veränderung Forderungen aus Ertragsteuern		(243)
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten		14
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		2.712
Veränderung Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	F	(3.815)
Einzahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen (abzüglich erworbener liquider Mittel)		7
Auszahlungen für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei Tochterunternehmen		(6.250)
Auszahlungen für die Gewährung von Darlehen an assoziierte Unternehmen		(1.880)
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an assoziierte Unternehmen		(1.418)
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren		(56)
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	F	(9.597)
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		43.546
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		28
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	F	43.574
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel		30.162
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		0
Zahlungsmittel		30.162

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzerneigenkapitalspiegel IFRS (in TEUR)

	Tz.	GESELLSCHAFTSKAPITAL		RÜCKLAGEN	
		Komplementär-Kapital	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen
06.04.2006		50	16.500	0	0
Kapitalerhöhungen	E.8.	0	15.700	12.125	0
Eigenkapitalbeschaffungskosten	E.8.	0	0	-1.231	0
Veränderung Konsolidierungskreis		0	0	0	0
Jahresüberschuss		0	0	0	336
31.03.2007		50	32.200	10.894	336

Konzernanhang

A. Allgemeine Angaben

1 Informationen zum Unternehmen

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (kurz die „Gesellschaft“ bzw. „MAGNAT“ oder „MKGaA“) wurde am 06. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister (HRB 77281) am Sitz der Gesellschaft, in Frankfurt am Main, eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich im Grüneburgweg 18 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endete am 31. März 2007.

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

Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien basiert das Geschäftsmodell von MAGNAT somit in erster Linie auf der Erzielung von Entwicklerrenditen („develop and sell“) und Gewinnen aus Immobilienhandel („buy and sell“). MAGNAT konzentriert sich auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen, auf unterbewertete Märkte („antizyklisches Investieren“) und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichen Wachstum („Wachstumsmärkte“). Der momentane Schwerpunkt der Aktivitäten des Konzerns liegt in Deutschland. In der Zukunft soll der Schwerpunkt auf Zentral-, Ost- und Südosteuropa, ergänzt um opportunistische Sondersituationen, auch im Heimatmarkt Deutschland liegen oder ausgeweitet werden. In Zentral-, Ost- und Südosteuropa – in weiterer Folge wird diese Zielregion auch als CEE/SEE/CIS-Region¹ bezeichnet – konzentriert sich MAGNAT auf Länder der „zweiten Welle“; dies sind derzeit Russland, die Ukraine, Polen, Rumänien, Bulgarien und die Türkei.

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

2007		
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minderheits- anteile	Summe Eigenkapital
16.550	0	16.550
27.825	0	27.825
-1.231	-	-1.231
0	1.970	1.970
336	0	336
43.480	1.970	45.450

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

Ein zentrales Element der Geschäftspolitik mit entsprechender Auswirkung auf die Aufbau- und Ablauforganisation ist ein umfassendes Outsourcing, insbesondere im Bereich der Immobilienaktivitäten. Die Kommanditaktionärin R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien („R-QUADRAT“), erbringt als Asset Manager im Rahmen ihrer satzungsmäßigen

Sonderpflichten Dienstleistungen an MAGNAT, welche die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienaktivitäten in einem hohen Ausmaß abdecken.

2 Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS)

Der für die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA als Muttergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss der MAGNAT-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei finden die International Financial Reporting Standards (IFRS) Anwendung, die am Bilanzstichtag verbindlich gelten und zur Anwendung in der Europäischen Union angenommen wurden.

3 Künftige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende neue Standards bzw. Änderungen von Standards und Interpretationen haben den EU-Endorsement Process bereits durchlaufen, sind aber erst zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtend anzuwenden:

- > **IFRS 7** „Finanzinstrumente: Angaben“
- > die Änderung von **IAS 1** „Darstellung des Abschlusses: Angaben zum Kapital“
- > **IFRIC 8** „Anwendungsbereich von IFRS 2“
- > **IFRIC 9** „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“
- > **IFRIC 10** „Zwischenberichterstattung und Wertminderung“
- > **IFRIC 12** „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“

Der Konzern hat auf eine vorzeitige Anwendung der aufgeführten Standards und Interpretationen verzichtet. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden durch die neuen bzw. geänderten Vorschriften nicht erwartet. IFRS 7 und die Änderungen von IAS 1 werden zusätzliche Anhangsangaben erforderlich machen.

Darüber hinaus wurden folgende neue Standards und Interpretationen veröffentlicht, die jedoch noch nicht von der EU im Endorsement Process anerkannt wurden:

- > **IFRS 8** „Operative Segmente“
- > **IFRIC 11** „IFRS 2: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen“ und
- > **IAS 23** – Änderungen zu **IAS 23** „Fremdkapitalkosten“

Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwarten wir durch die neuen Regelungen nicht. IFRS 8 wird gegebenenfalls zusätzliche Anhangsangaben zur Folge haben.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Ermessensentscheidungen

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

- > **Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber**

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Vorratsimmobilien gehaltenen

Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken eines Eigentümers im Konzern verbleiben.

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuern-



des Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine wesentliche Ermessensausübung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich. Im Geschäftsjahr wurden keine aktiven latenten Steuern gebucht, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die steuerlichen Verlustvorträge genutzt werden können.

Beizulegender Zeitwert von nicht notierten Eigenkapitalinstrumenten

Die nicht notierten Eigenkapitalinstrumente wurden auf der Basis der erwarteten, unter Anwendung von derzeit auf Posten mit vergleichbaren Bedingungen und Risikocharakteristika anzuwendenden Abzinsungssätzen, diskontierten Cashflows bewertet. Da diese Bewertung sich auf die Annahmen der erwarteten künftigen Cashflows und die Abzinsungssätze gründet, ist sie



Schätzungsunsicherheiten unterworfen. Zum 31. März 2007 konnte kein beizulegender Zeitwert der nicht notierten Eigenkapitalinstrumente errechnet werden, da die Schwankungsbreite der möglichen beizulegenden Zeitwerte zu groß war. Die nicht notierten Eigenkapitalinstrumente sind zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bilanz angesetzt worden.

5 Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der MKGaA ist die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung Eschborn, Mergenthalerallee 3–5, 65760 Eschborn („E&Y“). E&Y hat den Konzernabschluss der MKGaA nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB angewandten handelsrechtlichen Vorschriften zum 31. Dezember 2006 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 90 und betrifft die Prüfung von Einzelabschlüssen und des Konzernabschlusses.

B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1 Konsolidierungskreis

Im Folgenden werden die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen und die nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen dargestellt: > siehe Tabelle Seite 19



> Fortsetzung von Seite 17

Konzernunternehmen

			Anteil an Stimmrechten	Gründungs-/ Erwerbs- zeitpunkt	Anschaffungs- kosten (in TEUR)
<i>UNMITTELBAR GEHALTENE ANTEILE</i>					
Deutschland					
MAGNAT Development GmbH, Frankfurt am Main	Tochter- unternehmen	gegründet	100,00 %	30.08.2006	25,0
Ausland					
MAGNAT Investment I B.V., Broek op Langedijk, Niederlande	Tochter- unternehmen	erworben	75,00 %	09.11.2006	18,5
MAGNAT Investment II B.V., Broek op Langedijk, Niederlande	Assoziiertes Unternehmen	erworben	50,00 %	22.01.2007	9,0
R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Warschau, Polen	Assoziiertes Unternehmen	erworben	50,00 %	26.03.2007	6,6
<i>MITTELBAR GEHALTENE ANTEILE</i>					
Deutschland					
Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH (vormals: Mainsee 432. V V GmbH), Frankfurt am Main	Tochter- unternehmen	erworben	75,00 % ¹	15.11.2006	21
Zweite MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Tochter- unternehmen	erworben	75,00 % ¹	10.11.2006	19
Dritte MAGNAT Immobiliengesellschaft (vormals: Mainsee 479. V V GmbH), Frankfurt am Main	Tochter- unternehmen	erworben	75,00 % ¹	01.02.2007	21
Ausland					
MAGNAT Real Estate UA I B.V., Amsterdam, Niederlande			75,00 % ¹		
MAGNAT Real Estate UA II B.V., Amsterdam, Niederlande			33,33 % ²		
MAGNAT Real Estate UA III B.V., Amsterdam, Niederlande			50,00 % ²		
MAGNAT Real Estate UA IV B.V., Amsterdam, Niederlande			50,00 % ²		
R-QUADRAT Ukraine Delta Ltd., Ukraine			33,33 % ³		

¹ Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment I B.V., Broek op Langedijk, Niederlande gehalten.

² Anteile werden indirekt über die MAGNAT Investment II B.V., Broek op Langedijk, Niederlande gehalten.

³ Anteile werden indirekt über die MAGNAT Real Estate UA I B.V., Amsterdam, Niederlande gehalten.

Unternehmenszusammenschlüsse

Die während der Berichtsperiode stattgefundenen Unternehmenszusammenschlüsse mit der MAGNAT Investment I B.V., der Ersten MAGNAT Immobilien GmbH und der Dritten MAGNAT Immobilien GmbH sind einzeln betrachtet unwesentlich. Die nach IFRS 3.67 geforderten Angaben werden deshalb nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der erworbenen Tochterunternehmen stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

	TEUR
Zahlungsmittel	68
Sonstige Vermögensgegenstände	10
Beizulegender Zeitwert des Nettovermögens	78
Minderheitsanteile	-17
Anschaffungskosten der Unternehmenszusammenschlüsse	61

Zahlungsmittelabfluss aufgrund der Unternehmenserwerbe:

	TEUR
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel	68
Abfluss von Zahlungsmitteln	-61
Tatsächlicher Zahlungsmittelzufluss	7

Das im konsolidierten Konzern-Periodenergebnis enthaltene Ergebnis aus einbezogenen Tochterunternehmen beträgt TEUR 20, wovon TEUR 5 auf Minderheitsgesellschafter entfallen. Da die Tochterunternehmen entweder zu Beginn der Berichtsperiode noch nicht bestanden oder über keine nennenswerte Geschäftstätigkeit verfügten, ist eine Abgrenzung auf den Beginn der Berichtsperiode nicht durchführbar oder die erzielten Ergebnisse sind unwesentlich. Deshalb wird auf die Darstellung der Gewinne und Verluste gemäß IFRS 3.70 (b) unter der Annahme, das zusammengeschlossene Unternehmen habe in dieser Form seit Beginn der Berichtsperiode bestanden, verzichtet. Diese Gewinne und Verluste unterscheiden sich vom tatsächlichen Periodenergebnis allenfalls unwesentlich. Umsätze haben die einbezogenen Tochterunternehmen vor Beginn des Erwerbs nicht erzielt, sodass insoweit kein Unterschied zu den tatsächlichen Konzernumsätzen besteht (IFRS 3.70 (a)).

Die Geschäftstätigkeit der erworbenen Tochterunternehmen besteht aus dem Halten und dem Verwalten von Immobilien.

2 Segmentberichterstattung

Der Konzern war im (Rumpf-)Geschäftsjahr ausschließlich im Geschäftsfeld „buy and sell“ tätig. Der Konzern war im Geschäftsjahr im Wesentlichen in Deutschland tätig. In der CEE/SEE/CIS-Region war der Konzern nur durch seine Beteiligungen an dem assoziierten Unternehmen MAGNAT Investment II B.V. tätig. Die Tätigkeit in der CEE/SEE/CIS-Region erfüllte nicht die Wesentlichkeitskriterien nach IAS 14.35, sodass eine geografische Einteilung in verschiedene Regionen sich für die Gesellschaft deshalb nicht ergibt.

Somit erfolgt in diesem Geschäftsjahr keine Segmentberichterstattung.

3 Konsolidierungsmethoden

Konsolidierungsmethoden

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften im Erwerbszeitpunkt. Die danach entstandenen Unterschiedsbeträge werden den Vermögenswerten und Schulden insoweit zugerechnet, als ihre beizulegenden Zeitwerte von den tatsächlichen in den Abschluss übernommenen Ansätzen abweichen. Die aufgedeckten stillen Reserven werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt.

Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften wurden eliminiert. Im Anlagevermögen und in den Vorräten enthaltene Vermögenswerte aus konzerninternen Lieferungen sind um die Zwischenergebnisse bereinigt worden.

Währungsumrechnung

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

Euro umgerechnet. In der Berichtsperiode wurde lediglich der Abschluss eines assoziierten Unternehmens nicht in der Berichtswährung Euro aufgestellt. Da insoweit weder eine Schulden- und eine Aufwands- und Ertragskonsolidierung noch eine Zwischenergebniseliminierung notwendig war, war lediglich das Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens in Euro umzurechnen. Die Umrechnung erfolgte zum Jahresdurchschnittskurs.

Überleitung auf IFRS

Da die Voraussetzungen für einen Konzernabschluss erst in der Berichtsperiode entstanden sind und ein Konzernabschluss nach anderen Rechnungslegungsgrundsätzen als den IFRS somit nicht erstellt worden ist, entfallen die grundsätzlich gemäß IFRS 1.38 zu erstellenden Überleitungsrechnungen.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Vermögenswerte und Schulden sind nach Fristigkeit (über/unter einem Jahr) gegliedert. Latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde auf freiwilliger Basis entsprechend der Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand Januar 2006, aufgestellt.

Die Berichtswährung ist der EUR. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dies angegeben.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die derivativen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

Finanzielle Vermögenswerte

a) Anteile an assoziierten Unternehmen

Anteile an Unternehmen, bei denen die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, aber keine Kontrolle besitzt, werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode mit dem anteiligen Eigenkapital angesetzt. In der Folge erhöht und verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Anteilseigners am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens. Die Anwendung der Equity-Methode endet, wenn der maßgebliche Einfluss wegfällt.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, inwiefern objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert ist. Ist dies der Fall, so wird die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des assoziierten Unternehmens und den Anschaffungskosten als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

b) Wertpapiere

Sonstige Beteiligungen werden gemäß IAS 39 als „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ klassifiziert und grundsätzlich zum Fair Value angesetzt. Gewinne und Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert werden in einer separaten Position des Eigenkapitals erfasst. Zu dem Zeitpunkt, an dem die Beteiligungen ausgebucht werden oder an dem eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste kumulierte Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei den von der Gesellschaft im Berichtsjahr bilanzierten sonstigen Beteiligungen erfolgte der Ansatz zu Anschaffungskosten und nicht

zum Fair Value. Der Grund für diese Vorgehensweise ist, dass für die Beteiligungen kein auf einem aktiven Markt notierter Preis existiert und der Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden kann.

c) Ausleihungen, Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Ausleihungen, Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind anfänglich zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden, sofern sie nicht durch Versicherungen abgedeckt sind. Unverzinsliche und niedrig verzinsliche Forderungen sind zum Barwert bilanziert.

d) Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

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

Es wird zunächst festgestellt, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die

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

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

Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien werden gemäß IAS 2 bilanziert. Die Vorratsimmobilien werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs-/Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungs-/Herstellungskosten beinhalten neben den direkt



> Fortsetzung von Seite 23

zurechenbaren Einzelkosten auch die dem Herstellungsprozess zuzurechnenden Gemeinkosten. Fremdkapitalkosten werden gemäß IAS 23 (Fremdkapitalkosten) nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Derivative Finanzinstrumente

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Optionen. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Die Optionen beziehen sich auf Anteile an „Ltd.-Gesellschaften“. Für solche Anteile existiert kein aktiver Markt, an dem der beizulegende Zeitwert festgelegt werden kann. Für diesen Fall ist der beizulegende Zeitwert anhand eines anerkannten Unternehmensbe-

wertungsmodells (z. B. DCF-Methode) verlässlich zu ermitteln. Die Ermittlung ist nur verlässlich, wenn die Schwankungsbreite der ermittelten Werte nicht allzu breit ist. Wenn die Schwankungsbreite der ermittelten Werte zu groß ist und deshalb kein verlässlicher beizulegender Zeitwert bestimmt werden kann, wird die Option mit den Anschaffungskosten bewertet.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

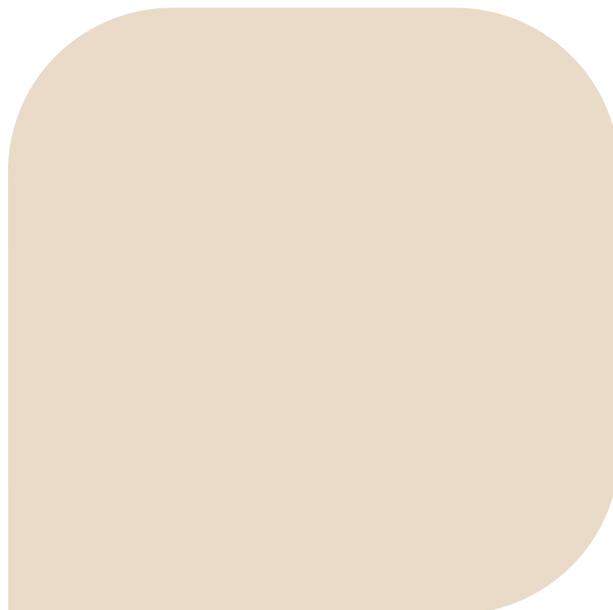
Steuern

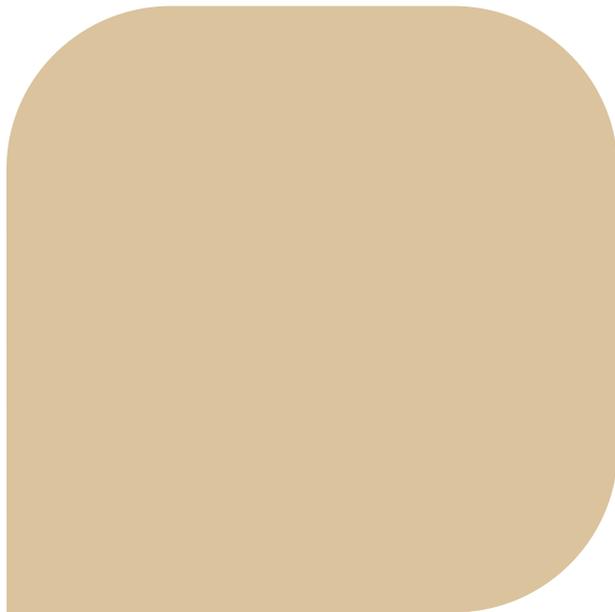
Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die abgelaufene Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im Eigenkapital erfasst.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der: > siehe nächste Seite





- › *latentem Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.*

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

- › *latentem Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld*

bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst und

- › *latentem Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.*

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

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

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im Eigenkapital erfasst. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch

zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Umsatzsteuer

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

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

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

Zahlungsmittel

Zahlungsmittel beinhalten Barmittel sowie Sichteinlagen und sind zum Nennbetrag bilanziert.

Verbindlichkeiten

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden gemäß IAS 39 bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert, in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist.

Konzern als Leasinggeber

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

Ertragsrealisierung

Die Umsatzerlöse umfassen Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften, Nettomieten sowie Mietnebenkosten.

Bei Veräußerungsgeschäften wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn:

- › *alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,*
- › *der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,*

- > die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf entstehenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
- > hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1 Einnahmen aus der Vermietung

Die Einnahmen aus der Vermietung des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

2006/2007	TEUR
Nettomieten	94,5
Erlöse aus Mietnebenkosten	12,3
	106,8

Die Einnahmen aus der Vermietung resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung der Grundstücke mit Geschäftsbauten.

2 Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen

Die betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen setzen sich im Wesentlichen aus umlagefähigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 11 zusammen.

3 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Anteile in Höhe von 94,5 % an einer Immobiliengesellschaft zu einem Kaufpreis von TEUR 900 veräußert. In der Gesellschaft war im Wesentlichen eine Immobilie enthalten. Der Kaufpreis wird zum Stichtag unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen ausgewiesen.

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

4 Allgemeine Verwaltungskosten

2006/2007	TEUR
Rechts- und Beratungskosten	321,5
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	186,2
Vergütung des Aufsichtsrates	62,0
Management Fees	37,4
Werbe- und Reisekosten	16,0
	623,1

5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

2006/2007	TEUR
Nicht abziehbare Vorsteuer	75,1
Sonstige	35,2
	110,3

6 Finanzergebnis

2006/2007	TEUR
Finanzerträge	777,6
Finanzaufwendungen	-110,5
	667,1

Die Finanzerträge resultieren insbesondere aus der Anlage der im Rahmen der Gründung sowie der Kapitalerhöhungen vereinnahmten finanziellen Mittel. Die Finanzaufwendungen haben ihre Ursache im Wesentlichen in der Vorfinanzierung von Projekten.

7 Ertragsteuern

2006/2007	TEUR
Laufender Ertragsaufwand	2,7
Latenter Ertragsaufwand	13,5
	16,2

Die Steueraufwendungen beinhalten die Körperschaft- und die Gewerbeertragsteuern der inländischen Gesellschaften sowie vergleichbare Ertragsteuern der ausländischen Gesellschaften.

Die Überleitung der latenten Steuern in der Bilanz zu den latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

2006/2007	TEUR
Erhöhung passiver latenter Steuern laut Bilanz	13,5
Latente Steuern gemäß Gewinn- und Verlustrechnung	13,5

Zum Bilanzstichtag bestehen bei den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 875. Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf diese Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. Da die Unternehmen der MAGNAT-Gruppe, welche steuerliche Verluste

erzielt haben, ihre Geschäftstätigkeit in der jetzigen Form erst während der Berichtsperiode aufgenommen haben, erscheint eine Prognostizierbarkeit zukünftiger Gewinne noch nicht in ausreichend konkretem Maße möglich. Zudem erzielt vor allem die Muttergesellschaft im Wesentlichen steuerfreie Erträge, sodass eine künftige Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge derzeit unwahrscheinlich erscheint. Auf eine Aktivierung der aus den Verlustvorträgen in Zukunft möglicherweise entstehenden Steueransprüche wurde daher verzichtet. Die bestehenden Verlustvorträge sind teilweise zeitlich unbegrenzt, teilweise für einen Zeitraum von neun Jahren vortragbar.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste latente Steueraufwand in Höhe von TEUR 13,5 resultiert aus der Neutralisierung von Abschreibungen im IFRS-Abschluss, welche im handelsrechtlichen Jahresabschluss der Ersten MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH und somit auch der Steuererklärung vorgenommen werden. Dieser Unterschied ist temporärer Natur.

8 Steuerliche Überleitungsrechnung

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

2006/2007	TEUR
Ergebnis vor Steuern	352
Erwarteter Steueraufwand	132
Steuereffekt aus Neutralisierung von Kapitalbeschaffungskosten	-461
Steuereffekte aus assoziierten Unternehmen	7
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	12
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern aktiviert wurden	328
Sonstige	-2
Effektive Ertragsteuern (originäre und latente Steuern)	16
	Prozent
Konzernsteuerquote	4,5

9 Fremdanteile

Die Minderheitsanteile am Ergebnis in Höhe von TEUR 0,4 entfallen ausschließlich auf die Anteile anderer Gesellschafter an der MAGNAT Investment I B.V., Niederlande.

10 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus den Anteilseignern des Unternehmens zurechenbaren Anteilen am Jahresüberschuss dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der theoretisch ausstehenden Aktien. Die theoretische Aktienzahl berücksichtigt, dass das Komplementärkapital nicht in Aktien verbrieft ist. Entsprechend der Unterteilung des Grundkapitals in Höhe von EUR 32,2 Mio. in 32,2 Mio. Aktien (nach Kapitalerhöhungen) ergibt sich für das Komplementärkapital eine theoretische Aktienzahl von 50.000.

2006/2007	TEUR
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Jahresüberschuss	335,8
	Stück
Gewichtete durchschnittliche Anzahl theoretisch ausstehender Aktien	25.793.889
	EUR
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,01

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

rung beider Kapitalerhöhungen wurde am 18. April 2007 ins Handelsregister eingetragen.

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

2006/2007	TEUR
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Jahresüberschuss	335,8
	Stück
Gewichtete durchschnittliche Anzahl theoretisch ausstehender Aktien	52.900.000
	EUR
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,01

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1 Langfristige Vermögenswerte

1.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen den Erwerb von Anteilen an der MAGNAT Investment II B.V., Niederlande (TEUR 9,0), sowie der R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o, Polen (TEUR 6,6). Aufgrund einer Kapitalerhöhung bei der MAGNAT Investment II B.V., Niederlande, erhöhten sich die Anschaffungskosten



FM

> Fortsetzung von Seite 31

der Anteile an dieser Gesellschaft um TEUR 2.004,2. Die Beteiligungsansätze wurden in der Berichtsperiode entsprechend der Bewertung nach der Equity-Methode um TEUR 21,2 verringert bzw. um TEUR 2,0 erhöht. Der wesentliche Vermögenswert der MAGNAT Investment II B.V., Niederlande, ist eine Beteiligung an der Real Estate UA I B.V., Niederlande, die wiederum eine Beteiligung an der R-QUADRAT Ukraine Delta Ltd., Ukraine, hält. In der R-QUADRAT Ukraine Delta Ltd. ist das Projekt „Chmelnitzkij“ enthalten. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Abschnitt G.4 des Anhangs.

Zusammenfassende Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen:

31.03.2007	TEUR
Aggregierte Vermögenswerte	10.687
Aggregierte Schulden	6.686
Aggregierte Erlöse	5
Aggregierte Periodenergebnisse	-38

1.2 Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Die Ausleihungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 2.824,4 betreffen ein Darlehen an die R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o., Polen. Das Darlehen wurde für die Entwicklung des Projekts „Katy Wroclawskie“ gewährt und wird mit einem Zinssatz von 11 % p. a. verzinst. Das Darlehen hat eine Laufzeit von vier Jahren. Die Vereinbarung ist von jeder Seite innerhalb von drei Monaten kündbar.

2 Vorratsimmobilien

Die ausgewiesenen Vorratsimmobilien betreffen in Höhe von TEUR 6.249,2 ausschließlich bebaute Grundstücke, welche zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bestanden nicht. Zum Bilanzstichtag dienten die Vorratsimmobilien nicht zur Besicherung von Verbindlichkeiten. Zusätzlich wurden in Höhe von TEUR 5.803,2 Anzahlungen für weitere Grundstücke und Gebäude geleistet.

3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

31.03.2007	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	900
Anzahlungen	640
Forderung gegen nahe stehende Unternehmen	593
Verwalterkonten	79
Abgegrenzte Zahlungen	17
Sonstige	67
	2.296

Sämtliche Forderungen sind kurzfristig fällig.

4 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen enthalten eine Darlehensforderung in Höhe von TEUR 215. Die Verzinsung erfolgt in

> Fortsetzung von Seite 33

Höhe des 3-Monats-Euribors zuzüglich 2 % p. a. Die Laufzeit des Darlehens ist kürzer als zwölf Monate.

5 *Derivative Finanzinstrumente*

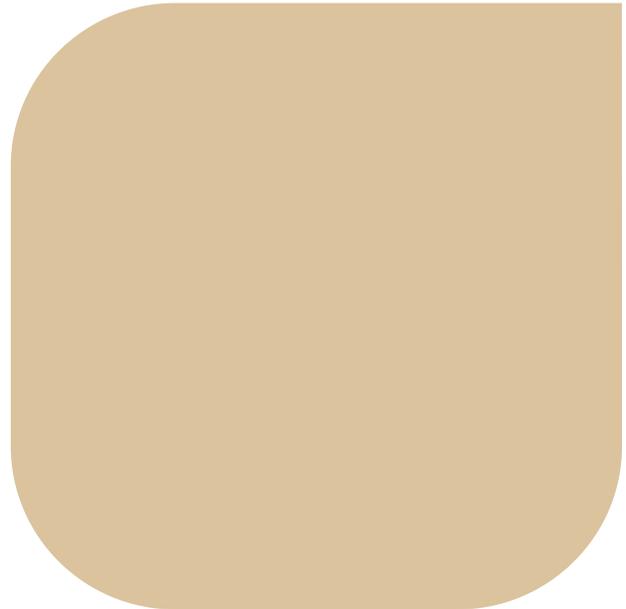
Die Optionen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert, da eine Wertermittlung zum beizulegenden Zeitwert nicht möglich war. Die Ausübungszeit der Optionen ist geringer als zwölf Monate.

6 *Laufende Ertragsteueransprüche*

Die laufenden Ertragsteueransprüche in Höhe von TEUR 242,8 resultieren aus Steuerüberzahlungen.

7 *Zahlungsmittel*

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 30.161,7 betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.



8 *Eigenkapital*

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA in Höhe von EUR 32,25 Mio. ist zum Bilanzstichtag eingeteilt in 32.200.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von einem Euro sowie 50.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von einem Euro. In der Berichtsperiode hat sich die Aktienzahl seit der Gründung der Muttergesellschaft durch die Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von drei Kapitalerhöhungen (Genehmigtes Kapital) von 16.500.000 um 15.700.000 auf 32.200.000 erhöht.

Die Gesellschaft wurde am 06. April 2006 mit einem Eigenkapital von EUR 16,55 Mio. gegründet.

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

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 07. Juli 2006 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von TEUR 16.500 um bis zu TEUR 5.000 auf bis zu TEUR 21.500 gegen Bareinlagen zu erhöhen. Des Weiteren wurde eine Genehmigung für die weitere Ausgabe von bis zu 2.750.000 Aktien zum Nennwert von EUR 1 gegen Bar- oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital II) erteilt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat am 17. Juli 2006 beschlossen, das Grundkapital der MKGaA nicht um die von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 07. Juli 2006 beschlossenen TEUR 5.000, sondern um TEUR 6.500 zu erhöhen. Die zusätzliche Erhöhung um TEUR 1.500 wird durch das Genehmigte Kapital in Höhe von TEUR 8.000 gedeckt. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt damit TEUR 23.000.

Das Genehmigte Kapital I beträgt nach der Kapitalerhöhung TEUR 6.500. Der Aufsichtsrat der MKGaA hat die am 17. Juli 2006 von der persönlich haftenden

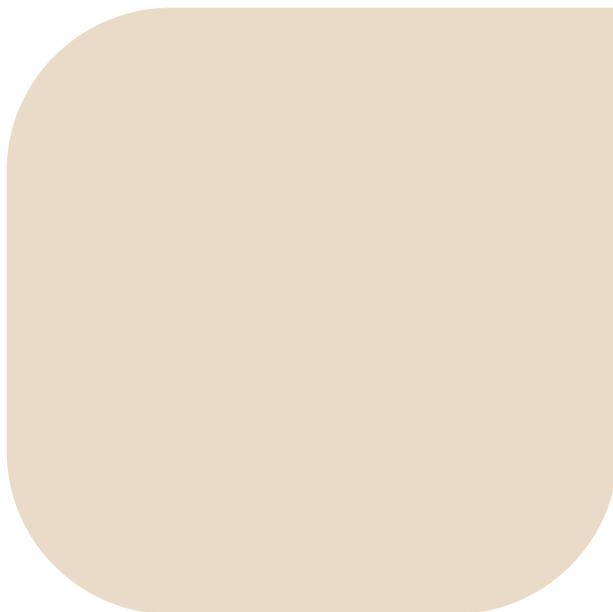
Gesellschafterin MAGNAT Management GmbH gefassten Beschlüsse am 17. Juli 2006 gebilligt.

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

Der im Rahmen der Kapitalerhöhungen über den Nennwert hinaus erzielte Betrag wurde jeweils in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Kosten der Kapitalbeschaffung in Höhe von TEUR 1.231 wurden direkt von der Kapitalrücklage abgesetzt. Latente Steuern wurden dabei nicht berücksichtigt, da von einer zukünftigen Nutzbarkeit der insbesondere durch die Kapitalbeschaffungskosten entstandenen Verluste derzeit nicht auszugehen ist (vgl. Abschnitt D.7 „Ertragsteuern“).

Im Berichtsjahr enthält die Position Minderheitsanteile ausschließlich Anteile von Minderheitsgesellschaftern an der MAGNAT Investment I B.V., Niederlande.

Weitere Einzelheiten können dem Konzerneigenkapitalspiegel entnommen werden.



9 Abgegrenzte Schulden

31.03.2007	TEUR
Abschluss- und Prüfungskosten	138,1
Vergütung des Aufsichtsrates	62,0
Ausstehende Rechnungen	22,5
Übrige	1,1
	223,7

10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

31.03.2007	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.672
Verbindlichkeiten nahe stehender Unternehmen	2.358
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	164
Übrige	84
	4.278

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.672 bestehen vollständig gegenüber Dritten und sind kurzfristiger Art. Sie resultieren insbesondere aus der Durchführung von Investment-Projekten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (TEUR 1.795) aufgrund vorgenommener Vorfinanzierung gemeinsamer Projekte. Des Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen eine Verpflichtung, das Beteiligungsunternehmen so mit Eigenkapital (TEUR 548) auszustatten, dass dieses seinen Verbindlichkeiten aus den Grundstückserwerben nachkommen kann.

11 Finanzschulden

Die Finanzschulden in Höhe von TEUR 27,5 sind kurzfristig und betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern.

12 Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1,3 betreffen die Gewerbesteuer.

13 Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasinggeber

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

Es bestehen zum Stichtag vier Leasingverhältnisse:

- > Beim Objekt **„Schwerin“** besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Anfang 2011. Der Mieter hat zwei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils fünf Jahren.
- > Beim Objekt **„Parchim“** besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende 2009. Der Mieter hat zwei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils einem Jahr.
- > Beim Objekt **„Worms“** besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende 2011. Der Mieter hat zwei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils fünf Jahren.
- > Beim Objekt **„Halle Peissen“** besteht eine unkündbare Restmietlaufzeit bis Ende 2011. Der Mieter hat drei einseitige Verlängerungsoptionen der Festmietzeit von jeweils fünf Jahren.

Zum 31. März 2007 bestehen folgende Forderungen auf künftige Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen:

31.03.2007	TEUR
Bis 1 Jahr	548
1 bis 5 Jahre	2.161
Über 5 Jahre	0
	2.709

F. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR -3.815 ist geprägt von dem Aufbau des in Grundstücken bestehenden Vorratsvermögens (TEUR 5.804) sowie den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (TEUR 730), Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 215), derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 145) und Forderungen aus Ertragsteuern (TEUR 243). Demgegenüber steht eine Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten, soweit sie nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, in Höhe von zusammen TEUR 2.712.

Die Zinseinzahlungen betragen TEUR 777,6, die Zinsauszahlungen betragen TEUR 110,5.



1 Objekt Parchim
2 Objekt Halle Peissen
3 Objekt Worms

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Sämtliche Anteile an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen wurden in der Berichtsperiode entweder durch Gründung der Gesellschaft oder durch den Kauf von Anteilen, erworben. Der Mittelabfluss beträgt insgesamt TEUR 9.597. Davon entfallen TEUR 31 auf die Anteile an der MAGNAT First Development GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, sowie TEUR 25 auf die MAGNAT Development GmbH, Frankfurt am Main, welche jeweils unter den Wertpapieren ausgewiesen werden. TEUR 1.418 entfallen auf die Anteile am assoziierten Unternehmen MAGNAT Investment II B.V., Niederlande, sowie TEUR 1.880 auf eine Ausleihung an das assoziierte Unternehmen R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o, Polen. Auszahlungen im Zusammenhang mit der Erhöhung der Kapitalrücklage bei allen Tochterunternehmen betragen TEUR 6.250.

Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 43.574 resultiert im Wesentlichen aus der Gründung der Muttergesellschaft sowie aus insgesamt drei im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen.

G. Sonstige Erläuterungen

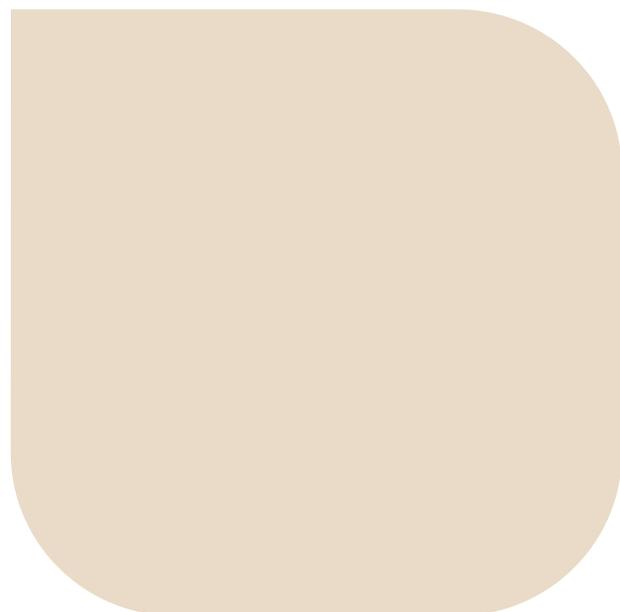
1 Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden vom Konzern nur insoweit gehalten, als Optionen auf den Erwerb von Anteilen an vier noch nicht zum Konzern gehörigen Gesellschaften erworben wurden. Im Fall der Ausübung der Option wird die gezahlte Optionsprämie in Höhe von insgesamt TEUR 145 auf den späteren Kaufpreis der Anteile angerechnet. Bei den Gesellschaften, an deren Anteilen die Optionsrechte bestehen,

handelt es sich nicht um börsennotierte Unternehmen. Eine verlässliche Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes ist nicht möglich, da sich die Zielgesellschaften noch in der Entwicklung befinden und eine Prognose künftiger Cashflows daher nicht durchführbar ist.

Die Gesellschaft hat vier verschiedene Optionsverträge abgeschlossen. Diese Optionsverträge räumen der Gesellschaft das Recht ein, sich an verschiedenen Projektgesellschaften zu beteiligen. Die vier Optionen sind von der Gesellschaft nach dem Bilanzstichtag am 15. Mai 2007 ausgeübt worden. Es handelt sich dabei um die Optionen „Sadko I“, „Sadko II“, „Village Vitaly“ und „Alexander“.

Die Option **Sadko I** räumt der Gesellschaft das Recht ein, 20,3125 % der Geschäftsanteile an der OOO Sadko Invest zu erwerben. Die Option **Sadko II** räumt der Gesellschaft das Recht ein, 20,3125 % der Geschäftsanteile an der OOO New Sadko Invest zu erwerben. Die Ausübungsfrist der Optionen lief bis zum



30. Juni 2007. Der Ausübungspreis beträgt 50 % des zur Zeit der Ausübung ausbezahlten Kapitals zzgl. 11 % p.a. als Abgeltung für die Kosten der Zwischenfinanzierung für den Stillhalter. Die geleistete Optionsprämie wird auf den Kaufpreis angerechnet.

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

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

Die Ausübungsfrist der Optionen lief bis zum 30. Juni 2007. Die geleistete Optionsprämie wird auf den Kaufpreis angerechnet.

Da es sich bei den Optionen somit um derivative Finanzinstrumente handelt, die mit Eigenkapitalinstrumenten verbunden sind, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen. Hinweise auf eine Wertminderung liegen nicht vor. Der Ausweis erfolgt unter der Position derivative Finanzinstrumente. Die Laufzeit aller Optionen beträgt zum Bilanzstichtag weniger als ein Jahr. Dem Geschäftsmodell des Konzerns entsprechend werden die Zielgesellschaften voraussichtlich zeitnah nach Abschluss der Projektentwicklung veräußert. Zur Ausübung der Optionen vgl. Abschnitt G.4 „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“.

Zinsänderungsrisiken betreffend **Cashflows** bestehen lediglich bezüglich der auf Tagesgeldkonten angelegten flüssigen Mittel. Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem

Maße zu erwarten, da die Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden. Bei dem zum Bilanzstichtag angelegten Betrag in Höhe von TEUR 30.162 ergibt sich aus einer Verringerung des Zinssatzes um 0,5 % p.a. eine Verminderung der jährlichen Zinserträge um TEUR 151 (entspricht monatlich TEUR 13).

Da weder finanzielle Vermögenswerte noch finanzielle Verbindlichkeiten in langfristiger Form existieren, bestehen insoweit keine zinsbedingten Risiken einer Änderung des **beizulegenden Zeitwertes** bestehender Finanzinstrumente.

Das maximale **Kreditrisiko** aller finanziellen Vermögenswerte entspricht den Buchwerten der Ausleihungen in den übrigen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen sowie Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten, somit TEUR 5.470.

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

Finanzrisikomanagement

MAGNAT ist überwiegend in Märkten außerhalb des Euro-Währungsraumes aktiv und daher auch entsprechenden Wechselkursänderungsrisiken ausgesetzt. Soweit möglich und praktikabel, werden Projekte währungskongruent abgewickelt (also z.B. währungskongruente Fremdfinanzierung der Baukosten). Bei der Absicherung des verbleibenden Wechselkursrisikos, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird sehr selektiv vorgegangen: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug

gegeben, und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbandbreiten und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotenzial) in Erwägung gezogen. Diese Vorgangsweise beruht auf Kosten-/Nutzenüberlegungen, aber auch auf der Erkenntnis, dass das Währungsrisiko insgesamt nicht komplett isolierbar ist, sondern vielfältige zusätzliche Interdependenzen außerhalb der reinen Schwankung der Wechselkurse eine Rolle spielen. Zusammenfassend ist das Management der finanzwirtschaftlichen Risiken somit darauf ausgerichtet, diese innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene angestrebt, um Entwicklungen entgegenzuwirken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden können.

Die MAGNAT-Gruppe plant zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital, zum Teil mit variabler Verzinsung, einzusetzen. Die MAGNAT-Gruppe wird damit in Zukunft insoweit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt sein, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungskosten erhöhen. Eine Absicherung dieses Zinsrisikos wird nur im Einzelfall erfolgen. Das Management hält die Übernahme dieses Risikos aus Kosten-/Nutzenüberlegungen für vertretbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Investments und damit die zugehörigen Finanzierungen nicht langfristig eingegangen werden. Eine Evaluierung dieser Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen, zumindest jedoch halbjährlich.

Durch konzernweite Finanzplanungsinstrumente wird die mögliche Liquiditätsentwicklung laufend überprüft. Das Liquiditätsrisiko wurde bis dato vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben gesteuert. Zielsetzung für die Zukunft ist es, das Liquiditätsmanagement auf jederzeit nutzbare Kreditlinien zu verlagern.

Finanzinstrumente zur Absicherung von Währungs- und Zinsrisiken bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Komplementärin der Muttergesellschaft nimmt deren Geschäftsführungstätigkeit wahr. Gemäß der Satzung der Muttergesellschaft erhält sie dafür einen Aufwandsersatz, welcher in Abhängigkeit von der Bilanzsumme der Muttergesellschaft begrenzt ist. Bei der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag beträgt der Aufwandsersatz maximal TEUR 200. Bei einer Bilanzsumme von EUR 100 Mio. erreicht die mögliche Vergütung ihr Maximum von TEUR 400. Darüber hinaus erhält die Komplementärin eine Haftungsvergütung in Höhe von 5 % ihres eigenen Stammkapitals, nach derzeitigen Verhältnissen somit TEUR 2,5 p. a. Alle Beträge verstehen sich gegebenenfalls zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

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

3 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

a) MAGNAT Management GmbH

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

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

1. Für die Geschäftsführungstätigkeit einen Ausgleich der im Rahmen des ordnungsgemäßen laufenden Geschäftsbetriebes anfallenden Kosten und Aufwendungen bei der Komplementärin, insbesondere Personal- und Sachkosten, zzgl. 5 % auf diesen insgesamt anfallenden Betrag, jedoch

› maximal EUR 100.000,00 je Geschäftsjahr bei einem bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft gemäß § 266 Abs. 3 lit. A HGB bis EUR 30,00 Mio. (gemäß Jahresabschluss für das jeweilige Geschäftsjahr) bzw.

› maximal EUR 200.000,00 je Geschäftsjahr bei einem bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft gemäß § 266 Abs. 3 lit. A HGB über EUR 30,00 Mio. bis EUR 100,00 Mio. (gemäß Jahresabschluss für das jeweilige Geschäftsjahr) bzw.

› maximal EUR 400.000,00 je Geschäftsjahr bei einem bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft gemäß § 266 Abs. 3 lit. A HGB über EUR 100,00 Mio. (gemäß Jahresabschluss für das jeweilige Geschäftsjahr),

jeweils zzgl. gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

2. Für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung von 5 % des Stammkapitals der Komplementärin, zzgl. gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist zahlbar jährlich im Voraus (2006/2007: TEUR 5,0).

Die Komplementärin erhält nach der Satzung ein Gewinn-Vorab, der sich wie folgt errechnet:

Jahresüberschuss der Gesellschaft (§ 286 AktG) eines jeden Geschäftsjahres („Betrag A“),

abzüglich bilanzielles Eigenkapital (Grundkapital, Kapitalrücklagen, Gewinnrücklagen, Gewinnvortrag) der Gesellschaft zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres multipliziert mit 12 % („Betrag B“),

(Betrag A abzüglich Betrag B) multipliziert mit 25 % = Gewinn-Vorab.

Sofern sich aus der Berechnung von „Betrag A“ abzüglich „Betrag B“ ein negativer Betrag („Betrag C“) ergibt, so wird „Betrag C“ auf das Folgejahr vortragen. Erst nach Ausgleich dieses „Betrages C“ zzgl. eines eventuell bereits bestehenden negativen Vortrages („kumulierter Betrag C“) entsteht der Anspruch auf den Gewinn-Vorab wie vorstehend aufgeführt.

Im abgelaufenen Berichtsjahr 2006/2007 wurden von der MAGNAT Management GmbH Leistungen in Höhe von TEUR 186 zzgl. gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer an die Muttergesellschaft

erbracht. Von diesem Betrag sind am Bilanzstichtag noch TEUR 122 nicht beglichen.

Die vorstehend skizzierte Regelung führt im Ergebnis dazu, dass die Komplementärin nach Erzielen einer Rendite von 12 % auf das bilanzielle Eigenkapital eine Beteiligung von 25 % auf den überschießenden Teil des Jahresüberschusses erhält.

b) R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH

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

1. 2,0 % p. a. der Bemessungsgrundlage; Bemessungsgrundlage sind die unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments sowie die sonstigen immobiliennahen Investments der Gesellschaft (Aktiv-Vermögen) auf konsolidierter Basis nach IFRS. Für den Fall, dass kein Abschluss nach IFRS erstellt wird, ist die Bemessungsgrundlage sinngemäß zu ermitteln.

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist vierteljährlich zahlbar – und zwar nachträglich zum 15. eines Monats nach Ablauf des Quartals.

2. 2,5 % einmalig von folgender Bemessungsgrundlage:

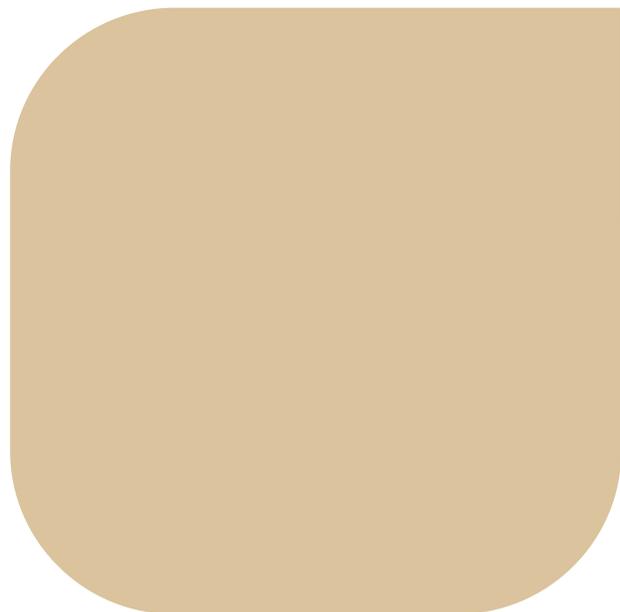
> *Anschaffungskosten inklusive -nebenkosten (bei Anschaffung) bzw. Verkaufserlös (bei Veräußerung) im Fall von unmittelbaren Immobilien-Investments.*

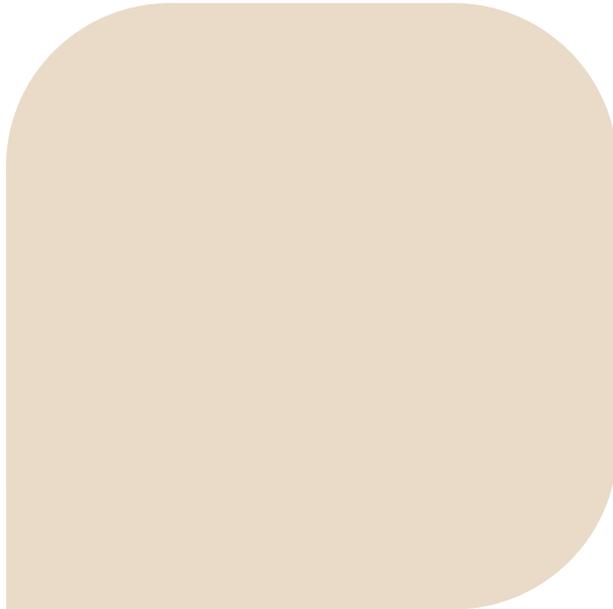
> *Anschaffungskosten inklusive -nebenkosten (bei Anschaffung) bzw. Verkaufserlös (bei Veräußerung) der zugrunde liegenden Immobilie im Fall von direkten oder indirekten Beteiligungen von mindestens 50 % an Immobilienprojektgesellschaften.*

> *Anschaffungskosten inklusive -nebenkosten (bei Anschaffung) bzw. Verkaufserlös (bei Veräußerung) bei sonstigen immobiliennahen Investments der Gesellschaft,*

als pauschale Abgeltung für den erhöhten Aufwand, der mit dem Erwerb und der Veräußerung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments oder von immobiliennahen Investments verbunden ist, also insbesondere für die strukturierte Suche nach geeigneten Immobilien und Immobilienprojekten, Vorauswahl der Objekte einschließlich Prüfung und Koordination einer allfälligen Due Diligence, Verhandlungsführung im Namen und Auftrag der Komplementärin, Vorbereitung von Verträgen unter Einschaltung von Rechtsanwälten etc., Abwicklung sowie die Beschaffung der Finanzierung (Verhandlungen mit Kreditinstituten, Optimierung der Finanzierungsstruktur) sowie für die Vermittlung.

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist





zahlbar nach vollständiger Abwicklung der Anschaffung bzw. der Veräußerung, steht jedoch bei Veräußerungen nur unter der Voraussetzung zu, dass der Veräußerungserlös für das Investment die Anschaffungs- sowie Herstellungskosten (einschließlich Nebenkosten) einschließlich aller zurechenbaren Einzelkosten, Fremdfinanzierungskosten und dem Projekt zurechenbaren Vergütungen gemäß den Regelungen um mindestens 10 % übersteigt.

3. 1,0 % bezogen auf die Herstellungs- und Herstellungsnebenkosten bei Immobilienentwicklung, 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

zahlbar vierteljährlich – und zwar nachträglich zum 15. eines Monats nach Ablauf des Quartals.

4. Im Übrigen besteht kein Aufwendungsersatzanspruch.

Die vorstehend unter Ziffern 1 bis 3 angeführten Leistungen der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH werden auf Grundlage der Bestimmungen von § 8 der Satzung der Gesellschaft gegenüber der Gesellschaft erbracht und von dieser – im Falle mittelbarer Immobilien-Investments – verursachungsgerecht an die betreffenden Projektgesellschaften weiterverrechnet. Nach jeweiliger vorheriger Abstimmung mit der Komplementärin kann im jeweiligen Einzelfall auch eine direkte Leistungserbringung an die betreffenden Projektgesellschaften erfolgen.

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

2006/2007	TEUR
Mutterunternehmen	0,0
Tochtergesellschaften	886,3
Assoziierte Unternehmen	59,5
	945,8

Die zum Bilanzstichtag ausstehenden Salden entsprechen den in der Tabelle angegebenen Beträgen und werden unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen.

c) Minderheitsgesellschaften

Des Weiteren hat die MAGNAT Beziehungen zu den Minderheitsgesellschaften gehabt. Die Beziehungen bestehen im Wesentlichen aus der Finanzierung der Tochterunternehmen. Die Gesellschaft hat für die Kapitalerhöhungen die volle Summe der Kapitalerhöhungen getragen und den Anteil, der auf die Minderheiten entfällt, entsprechend diesen in Rechnung gestellt. Ebenso bestehen aus der Vorfinanzierung von Gesellschaftsaktivitäten Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaften.

Die MAGNAT hat zum Bilanzstichtag Forderungen gegen den Minderheitsgesellschafter, R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 542. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 647.

4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Hauptversammlung vom 13. Februar 2007 hat die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 4,6 Mio. beschlossen. Zudem wurde die Geschäftsführung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine weitere Kapitalerhöhung um bis zu EUR 16,1 Mio. durchzuführen (Genehmigtes Kapital 2007/1). Von dieser Ermächtigung haben die Geschäftsführung mit Beschluss vom 22. März 2007 sowie der Aufsichtsrat mit Genehmigung vom 23. März 2007 Gebrauch gemacht. Die Durchführung beider Kapitalerhöhungen wurde nach dem Bilanzstichtag am 18. April 2007 im Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital beträgt demnach EUR 52,9 Mio.; inklusive Agio ergibt sich ein bilanzielles Eigenkapital von ca. EUR 91 Mio.

Am 18. April 2007 wurden die Durchführung der vor dem Bilanzstichtag beschlossenen Kapitalerhöhungen von EUR 4,6 Mio. und EUR 16,1 Mio. im Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital beträgt danach EUR 52,9 Mio.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Freigabe des Abschlusses zur Veröffentlichung am 29. Juni 2007 wurden auf verschiedenen Ebenen des Konzerns Tochtergesellschaften gegründet. Diese stellen bisher reine Vorrats-Objektgesellschaften dar.

Im April 2007 wurde der Vertrag über den Verkauf des gesamten Investments Podillja I und Chmelnitzkij (Ukraine), unterschrieben. Diese Transaktion befindet sich noch in der Abwicklung. Der genaue Kaufpreis steht noch nicht abschließend fest. Das Investment wird von der Tochtergesellschaft, R-QUADRAT Ukraine Delta Ltd., eines assoziierten Unternehmens, Real Estate UA I B.V., Niederlande, gehalten.

Die im Abschnitt „Finanzinstrumente“ dargestellten Optionen auf den Erwerb von Anteilen an anderen Unternehmen wurden in vollem Umfang ausgeübt.

Die Ausübung aller gehaltenen Optionen erfolgte am 15. Mai 2007.

Mit Ausübung der Option „Alexander“ werden 75 % der Geschäftsanteile an der R-QUADRAT Ukraine Alpha Ltd. erworben. Die Gesellschaft entwickelt Bauland für die Errichtung eines „Cottage Village“.

Des Weiteren wird die Option „Vitali“ ausgeübt und damit 50 % der Anteile an der R-QUADRAT Ukraine Gamma Ltd. Die Gesellschaft entwickelt ebenso Bauland.

Der Kaufpreis für die ausgeübten Optionen wird in Zahlungsmitteln geleistet. Der Kaufpreis steht bis zur Aufstellung des Abschlusses noch nicht fest, da der Kaufpreis laut Kaufvertrag in Höhe des prozentualen Anteils des ausbezahlten Kapitals (zzgl. Nebenkosten) noch ermittelt werden muss. Des Weiteren muss die Gesellschaft an den Verkäufer noch 11 % als Abgeltung für die Kosten der Zwischenfinanzierung leisten, welche den Kaufpreis noch erhöhen und ebenfalls noch zu ermitteln sind.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaften beschränkt sich auf das Entwickeln von Immobilien.

in anderen Kontrollgremien sind der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen.

5 Geschäftsführung und Aufsichtsrat

a) Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Muttergesellschaft wird gemäß der Satzung durch deren Komplementärin MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main, wahrgenommen. Die Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Waldner und Herr Rüter.

Unter der Voraussetzung, dass die Hauptversammlung der Gesellschaft die vorgeschlagene Vergütung des Aufsichtsrates beschließt, betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates TEUR 62.

Frankfurt am Main, 29. Juni 2007
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

gez. Jan Oliver Rüter gez. Peter Waldner
(Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH)

Die Vergütung wird unter Punkt G.2 „Sonstige finanzielle Verpflichtungen“ erläutert.

b) Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft, ihre Namen, ausgeübte Tätigkeiten und weitere Funktionen

Aufsichtsrat			
Name	Funktion	Zeitraum	Beruf
Prof. Dr. Werner Schaffer	Vorsitzender	seit 07. Juli 2006	Steuerberater
Dr. Oliver Mensching	Stellv. Vorsitzender	seit 07. Juli 2006	Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Dr. Carsten Strohdeicher		seit 07. Juli 2006	Kaufmännischer Of Counsel
Dr. Walter Steindl		seit 31. Juli 2006	Sachverständiger
Dr. Christoph Jeannée		seit 31. Juli 2006	Rechtsanwalt
Wolfgang Quirchmayr		seit 31. Juli 2006	Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Jan Oliver Rüter	Vorsitzender	bis 07. Juli 2006	Kaufmann
Peter Brumm		bis 07. Juli 2006	Kaufmann
Stefan Schütze		bis 07. Juli 2006	Rechtsanwalt

Konzernlagebericht

1 Geschäft und Rahmenbedingungen

Überblick

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA wurde am 06. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. In ihrem ersten Geschäftsjahr hat die Gesellschaft folgende Schwerpunkte gesetzt:

- › *Schaffung einer adäquaten Aufbau- und Ablauforganisation*
- › *Aufbau eines Projekt- und Immobilienportfolios sowie Schaffung einer darüber hinausgehenden Projektpipeline*
- › *Optimierung der Projektstrukturierungen*
- › *Durchführung von zwei Kapitalerhöhungen*
- › *Listing der Aktien im Open Market (= Freiverkehr) der Frankfurter Börse.*

In Anbetracht der Kapitalintensität des Immobiliengeschäfts ist das Erreichen einer kritischen Masse eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Tätigkeit und eine risikoadäquate Portfoliostreuung. Durch ein mehrstufiges Kapitalisierungsprogramm konnte MAGNAT dieses Ziel bereits nach einem Jahr erreichen:

- › *Die Gründung der Gesellschaft erfolgte mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 16,5 Mio.*
- › *Während des Geschäftsjahres 2006/2007 wurden zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt: 6,5 Mio. junge Aktien zum Preis von EUR 1,45/Aktie im August 2006 sowie 9,2 Mio. junge Aktien zum Preis von EUR 2,00/Aktie im Oktober 2006.*

› Eine weitere Kapitalerhöhung im Umfang von 20,7 Mio. jungen Aktien zum Preis von EUR 2,20/Aktie wurde nach dem Bilanzstichtag 31. März 2007 durchgeführt.

Nach dem erfolgreichen Abschluss der letzten Kapitalerhöhung – im April 2007, also nach Ende des Geschäftsjahres 2006/2007 – verfügt MAGNAT aktuell über ein bilanzielles Eigenkapital von fast EUR 91 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 EUR 200 Mio. geschaffen.

Geschäftstätigkeit und Organisation

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

Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien basiert das Geschäftsmodell von MAGNAT somit in erster Linie auf der Erzielung von Entwicklerrenditen („develop and sell“) und Gewinnen aus Immobilienhandel („buy and sell“). MAGNAT konzentriert sich auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: auf unterbewertete Märkte („antizyklisches Investieren“) und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichen Wachstum („Wachstumsmärkte“). Die geografischen Schwerpunkte liegen derzeit in Zentral-, Ost- und Südosteuropa, ergänzt um opportunistische Sonder-situationen auch im Heimatmarkt Deutschland. In Zentral-, Ost- und Südosteuropa – in weiterer Folge wird diese Zielregion auch als CEE/SEE/CIS-Region² bezeichnet – konzentriert sich MAGNAT auf Länder der „zweiten Welle“; dies sind derzeit Russland, die Ukraine, Polen, Rumänien, Bulgarien und die Türkei.

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

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

²CEE = Central & Eastern Europe; SEE = South-Eastern Europe; CIS = Commonwealth of Independent States

Wirtschaftliches Umfeld

Das gute volkswirtschaftliche Klima in Europa und der gesamten Weltwirtschaft und die fortgesetzt gute Entwicklung der Kapitalmärkte, trotz zwischenzeitiger Korrekturen im Juni 2006 und im März 2007, haben zu einem positiven wirtschaftlichen Umfeld beigetragen. Im zweiten Halbjahr 2006 hat auch die lang erwartete Aufwärtsbewegung der deutschen Konjunktur eingesetzt. Als spezifischer Faktor für MAGNAT kommt das Wachstumspotenzial in Ost- und Südosteuropa sowie in Russland und in den Nachfolgestaaten der ehemaligen Sowjetunion hinzu.

In diesem Umfeld deutet sehr viel auf eine fortgesetzt positive wirtschaftliche Entwicklung der Weltwirtschaft und in Europa hin. Für Deutschland geht die OECD in ihrer Frühjahrsprognose von einem BIP-Wachstum von 2,9% für das laufende Jahr aus. Diese Prognose wird durch die jüngst vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Detailrechnung zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum bekräftigt. Für 2008 geht die Organi-

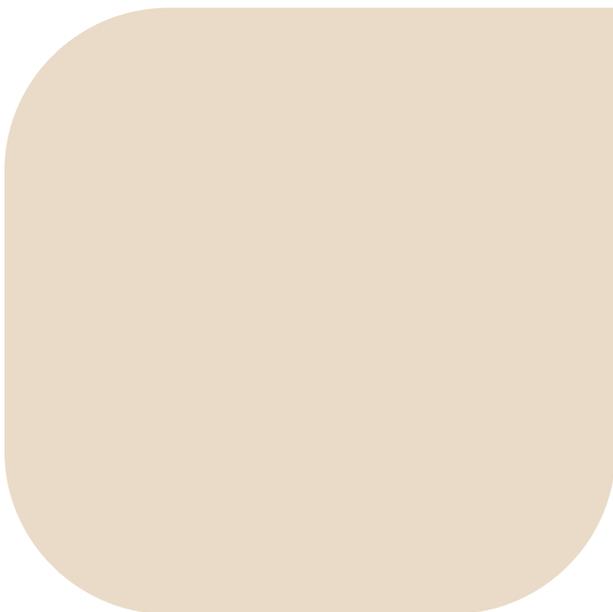
sation von einem Wirtschaftswachstum in Deutschland von 2,2% aus. Auf hohen Touren läuft die Konjunktur im Euro-Raum. Dank der Erholung in Deutschland und Italien erwartet die OECD eine Expansion der Wirtschaft um 2,7% in 2007. Für die US-Wirtschaft geht die OECD für dieses Jahr von einem „soft landing“ bei einer Wachstumsrate von 2,1% aus. Nächstes Jahr sollen es wieder 2,5% werden.

Die Aufwärtsbewegung der Immobilienmärkte hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt. Die Immobilienmärkte in Ost- und Südosteuropa sowie in Russland und in den Nachfolgestaaten der ehemaligen Sowjetunion profitieren weiterhin von der gesamtwirtschaftlichen Dynamik und dem Nachholbedarf in allen Bereichen.

Börsengang und Kapitalerhöhungen von MAGNAT

Seit 26. Juli 2006 sind die Aktien von MAGNAT im Freiverkehr (Open Market) der Börse Frankfurt gelistet. Das Börsenlisting erfolgte im Rahmen eines sogenannten „Exposé-Listings“. Der Antrag dafür wurde von der beauftragten Bank, der VEM Aktienbank AG, gem. § 6 Abs. 4 der Richtlinien für den Freiverkehr gestellt. Der Handel der Aktien an der Frankfurter Börse erfolgt im XETRA-Handelssystem und im Parketthandel.

Die im Geschäftsjahr 2006/2007 durchgeführten zwei Kapitalerhöhungen wurden jeweils in Form von Private Placements durchgeführt. Die erste Kapitalerhöhung wurde unmittelbar vor dem Börsenlisting abgeschlossen, insgesamt wurden 6,5 Mio. junge Aktien zu einem Preis von EUR 1,45/Aktie emittiert. Damit wurde ein Bruttoemissionserlös von EUR 9,425 Mio. erzielt, die Emissionskosten betragen 3,5%. Die zweite Kapitalerhöhung wurde im Oktober 2006 abgeschlossen, insgesamt wurden 9,2 Mio. junge Aktien zu einem Preis von EUR 2,00/Aktie emittiert. Damit wurde ein Bruttoemissionserlös von EUR 18,4 Mio. erzielt, die Emissionskosten betragen 4,7%.



Forschung & Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Da das Geschäftsmodell, wie bereits in Abschnitt 1 erläutert, in erster Linie auf der Erzielung von Entwicklerrenditen und Gewinnen aus dem Immobilienhandel beruht, wurden Umsätze bzw. sonstige Erlöse im ersten Geschäftsjahr nur in geringfügigem Umfang erzielt. Die Erzielung von Mieteinnahmen ist nur ein nachgeordnetes Ziel von MAGNAT. Im ersten (Rumpf-)Geschäftsjahr der Gesellschaft lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf dem Aufbau des Immobilien- und Projektportfolios. Aus diesem Portfolio sind in den Folgejahren Verkäufe und damit die Erzielung von Umsatzerlösen geplant.

Durch den Verkauf des Investments „Vossbergstraße“ konnte MAGNAT aber bereits im ersten Geschäftsjahr einen Umsatz in Höhe von EUR 0,9 Mio. und einen Ergebnisbeitrag von EUR 0,3 Mio. realisieren. Auf der Ertragsseite ist weiter ein in Saldo positives Finanzergebnis in Höhe von EUR 0,7 Mio., das vor allem aus der Zwischenanlage der Liquidität resultiert, zu verbuchen. Den insgesamt erzielten Erträgen von EUR 1,0 Mio. stehen Kosten von EUR 0,7 Mio. gegenüber. Daraus resultiert im Konzernabschluss im (Rumpf-) Geschäftsjahr 2006/2007 ein Ergebnis nach Steuern von EUR 0,3 Mio.

Finanzlage

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag 31. März 2007 über ein Grundkapital von EUR 32,3 Mio., das Eigenkapital gem. Konzernabschluss beträgt

EUR 45,4 Mio. Diese Eigenkapitalausstattung ist das Ergebnis der in Abschnitt 1 dargestellten Kapitalisierungsschritte und entspricht einer Eigenkapitalquote auf konsolidierter Basis von 90,9 %.

Das Vermögen zum Bilanzstichtag 31. März 2007 setzt sich zu einem wesentlichen Teil aus Barbeständen zusammen, welche gemäß Investitionsplan im ersten und zweiten Quartal des neuen Geschäftsjahres 2007/2008 in den Ausbau des Immobilien- und Projektportfolios investiert werden. Hinsichtlich der Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte im Berichtsjahr wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur Vermögenslage verwiesen.

Das Finanzmanagement hat sich im Berichtsjahr auf die Zwischenanlage der Liquidität, welche der Gesellschaft aus der Gründung und den Kapitalerhöhungen zugeflossen ist, konzentriert. Die Liquidität zum Bilanzstichtag beträgt EUR 30,2 Mio. (in Form von Bankguthaben). Die Anlage der Liquidität erfolgte im Berichtszeitraum in EUR auf Tagesgeld- oder Terminbasis (mit einer maximalen Bindung von drei Monaten), um eine jederzeitige Verfügbarkeit für die Durchführung von Investments sicherzustellen. Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Liquiditätsengpässe sind im Berichtszeitraum nicht eingetreten und auch nicht absehbar.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr wurden zusätzlich zum Gründungskapital von EUR 16,5 Mio. durch die in Abschnitt 1 dargestellten Kapitalerhöhungen im August und Oktober 2006 Brutto-Emissionserlöse von EUR 27,8 Mio. erzielt. Kosten der Kapitalbeschaffung in Höhe von rd. EUR 1,2 Mio. wurden direkt mit dem Konzern-Eigenkapital verrechnet. Zum Stichtag verfügt die Gesellschaft auf konsolidierter Basis über Barmittel von EUR 30,2 Mio.

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft – mittelbar über Projektgesellschaften – folgende wesentliche Investments getätigt bzw. vertraglich vereinbart:

Development-Portfolio

> Vossberg, Berlin

(Deutschland – EUR 0,6 Mio. Anschaffungskosten): Umbau eines Bürogebäudes in Berlin in Luxus-Lofts, 1.700 m² Nutzfläche, Investment verkauft vor Beginn der Umbauarbeiten.

> Nasze Katy, Breslau

(Polen – EUR 3,0 Mio. Anschaffungskosten, Baukosten fremdfinanziert): Co-Investment 50 % in Residential Development mit 65.000 m² Nutzfläche.

> Podillja I, Chmelnitzkij

(Ukraine – EUR 1,9 Mio. Anschaffungskosten): Fertigstellung eines Marktes/Phase 1 mit Anspruch auf 500 Einheiten (verbunden mit Option auf Phase 2).

> Cottage Village Vitaly, Kiew

(Ukraine – EUR 0,9 Mio. Anschaffungskosten, weitere Finanzierung über Verkäufe): Co-Investment 25 % in Residential Development, 57 Villen mit 65.000 m² Nutzfläche.

> Sadko I und II, Moskau

(Russland – EUR 2,3 Mio., Baukosten fremdfinanziert bzw. aus zwischenzeitigen Verkäufen): Co-Investment 20 % in Residential Development, 330 (Phase 1) plus 270 (Phase 2) Economic-Cottages mit rd. 75.000 m² Nutzfläche.





Rostock, Deutschland



Podillja I, Ukraine

Trading-Portfolio

> Eberswalde & Rostock

(Deutschland – EUR 25 Mio. Bruttotransaktionsvolumen): Co-Investment 75 % in Wohnportfolio 67.400 m² mit ca. 20 % Leerstand.

> A&T Portfolio Worms, Parchim und Halle

(Deutschland – EUR 6 Mio. Bruttotransaktionsvolumen): Co-Investment 75 % in Büroportfolio 9.700 m², voll vermietet.

> Mogosoaia, Bukarest

(Rumänien – EUR 3,5 Mio. Bruttotransaktionsvolumen): Co-Investment 75 % in 57.000 m² Bauland (Land Banking).

Der Erwerb der Anteile an den jeweiligen Projektgesellschaften hinsichtlich der Investments Sadko I und II

wurde erst nach dem Bilanzstichtag durchgeführt. Ebenfalls nach dem Bilanzstichtag wurden die Anteile an den Projektgesellschaften für das Projekt „Cottage Village Vitaly“ in Kiew und für den Erwerb eines unbebauten Grundstücks in Kiew (Land Banking) erworben. Über entsprechende Optionsvereinbarungen wurden diese Erwerbe bereits vor dem Bilanzstichtag abgesichert.

Zusammenfassung

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag, aufgrund der hohen Eigenkapitalquote und dem hohen Bestand an Barmitteln, sehr solide. Durch den Verkauf eines Investments (Vossberg) konnte bereits im ersten Geschäftsjahr ein positives Ergebnis erzielt werden. Dies liegt über den Erwartungen der Geschäftsführung, da Exits für das erste Geschäftsjahr noch nicht geplant waren.

3 Nachtragsbericht

Im April 2007 wurde eine weitere Kapitalerhöhung im Umfang von 20,7 Mio. jungen Aktien zum Preis von EUR 2,20/Aktie abgeschlossen. Am 28. April 2007 wurde ein Vertrag über den Verkauf des Investments Podillja I, Chmelnitzkij (Ukraine – EUR 1,9 Mio. Anschaffungskosten) unterschrieben. Der Vertrag wurde in USD abgeschlossen und ist noch in Abwicklung.

Zum Erwerb von Investments, welche erst nach dem Bilanzstichtag wirksam wurden, siehe Abschnitt 2/Vermögenslage.

4 Risikobericht

Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken aus vergangenen oder aus künftigen Entwicklungen ersichtlich.

Risikopolitik

Die in Abschnitt 1 beschriebene Geschäftstätigkeit ist – im Vergleich zu klassischen Immobilien-Investmentstrategien – auf die Erzielung überdurchschnittlicher Renditen ausgerichtet. Dies ist naturgemäß mit entsprechenden Risiken verbunden. Dieses überdurchschnittliche Chancen-/Risikoprofil spiegelt sich sowohl im funktionalen (Development sowie opportunistische Nutzung von Sondersituationen) als auch im geografischen Schwerpunkt (CEE/SEE/CIS-Region) der Geschäftstätigkeit wider.

Vor diesem Hintergrund ist es weder möglich noch zielführend, die Risikopolitik auf eine gänzliche oder weitgehende Vermeidung von Risiken auszurichten. Vielmehr ist das Risikomanagement auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken ausgerichtet. Risiken

innerhalb bestimmter Bandbreiten sind in Kauf zu nehmen, ein Risikoausgleich findet durch die höheren Renditechancen der funktionalen und geografischen Ausrichtung statt.

Grundsätze des Risiko- und Chancenmanagements

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

Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe. Regelmäßig stattfindende Jour fixe, Controlling-Gespräche, Projektbesprechungen und Einzelgespräche sind zentrale Elemente der Risikofeststellung. Eine sehr wichtige Rolle spielt dabei die Kommanditaktionärin R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien, die im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Sonderpflichten Dienstleistungen erbringt, welche die Wertschöpfungskette der Immobilienaktivitäten in einem sehr hohen Umfang abdeckt. In deren Aufgabenbereich fällt auch das Projektmanagement, dem vor allem im Development-Geschäft eine hohe Bedeutung zukommt.

Aufgrund der gegebenen Struktur ist die Geschäftsführung in alle wesentlichen Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Die flache Hierarchie ermöglicht ein Risikomanagementsystem mit vergleichsweise einfachen und wenig komplexen Strukturen. Die grundsätzliche Konzeption des Risikomanagementsystems orientiert sich am Kontrollrahmenwerk des „Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission“ (COSO-Framework). Diese Konzeption wurde mit der Überlegung gewählt, schon in dieser frühen Phase des Unternehmens eine Skalierbarkeit zu erreichen

und damit die Voraussetzungen für den Ausbau des Systems im Einklang mit dem Wachstum der Organisation zu ermöglichen und eine jeweils adäquate Kontrolltiefe zu erzielen.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet.

Analyse wesentlicher Einzelrisiken

> Konjunkturelle und volkswirtschaftliche sowie politische Risiken

Gefahren für das grundsätzlich positive Umfeld drohen nach Einschätzung der Geschäftsführung durch überregionale oder globale politische Krisen und die omnipräsente Bedrohung durch den Terrorismus. Schwer einschätzbar ist und bleibt, ob sich die globalen wirtschaftlichen Umbrüche, die im Gange sind – Stichworte hier sind u. a. China, Indien, Russland, aber auch die Rolle der Erdöl exportierenden Länder des Nahen und Mittleren Ostens –, weiterhin belebend oder mittel- und langfristig in Saldo ungünstig auf die westlichen Industrienationen auswirken. Überraschende Themen mit wirtschaftlicher ebenso wie mit politischer Tangente, für die Lösungsansätze bestenfalls ansatzweise vorhanden und deren mittel- und langfristige Auswirkungen somit schwer einschätzbar sind, sind und bleiben die globale Energieversorgung und Energiepolitik sowie die fortschreitende globale Erwärmung.

In der für MAGNAT besonders bedeutenden CEE/SEE/CIS-Region sind die bestehenden politischen Instabilitäten ein Gefahrenpotenzial, das kurzfristig immer wieder zu Unsicherheiten und Problemen führen kann und wird. Mittel- und langfristig ändert dies aber nach Meinung der Geschäftsführung nichts an den hohen Potenzialen.

> Markt- und Branchenrisiken

Der Immobilienmarkt ist sehr stark von konjunkturellen Entwicklungen geprägt und beeinflusst, welche ihrerseits wiederum von einer Vielzahl von Faktoren gelenkt werden. Wesentliche Faktoren innerhalb der einzelnen Volkswirtschaften und Immobilienmärkte bzw. -teilmärkte sind Angebot und Nachfrage seitens der Nutzer, die Verfügbarkeit von Kapital sowie die Kapitalkosten (vor allem über die vorherrschenden Zinsniveaus) und die Baukosten. Typische Risiken des Development-Geschäfts sind die Erteilung von Baugenehmigungen (hier wird eine Reduktion des Risikos projektbezogen durch den Einstieg in bereits baugenehmigte Projekte angestrebt) sowie Termin- und Kostenrisiken.

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

MAGNAT ist im Sinne der opportunistischen Strategie vor allem in Märkten tätig, die nach Einschätzung der Geschäftsleitung hohes Wachstumspotenzial aufweisen. Insbesondere in den von MAGNAT bearbeiteten Märkten der CEE/SEE/CIS-Region besteht ein im Vergleich zu den westlichen Industrienationen deutlich höheres Länderrisiko. Dieses Länderrisiko hat unterschiedliche Ausprägungen, z. B. politische Entwicklungen, Instabilität der Rechtssysteme und der Gerichtsbarkeit allgemein sowie speziell im Liegenschafts- und Grundbuchrecht, vorherrschende faktische Gegebenheiten und Geschäftspraktiken. Viele dieser Risiken können von der Gesellschaft weder ausgeschaltet noch vollständig kontrolliert werden.

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



> Fortsetzung von Seite 53

Mietausfallsrisiken sind aufgrund des Geschäftsmodells der MAGNAT, welches nicht primär auf die Erzielung von Mieteinnahmen ausgerichtet ist, weniger ausgeprägt

> *Finanzwirtschaftliche Risiken*

MAGNAT ist überwiegend in Märkten außerhalb des Euro-Währungsraumes aktiv und daher auch entsprechenden Wechselkursänderungsrisiken ausgesetzt. Soweit möglich und praktikabel, werden Projekte währungskongruent abgewickelt (also z. B. währungskongruente Fremdfinanzierung der Baukosten). Bei der Absicherung des verbleibenden Wechselkursrisikos, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird sehr selektiv vorgegangen: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben, und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbreiten und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das Gewinnpotenzial) in Erwägung gezogen. Diese Vorgangsweise beruht auf Kosten-/Nutzenüberlegungen, aber auch auf der Erkenntnis, dass das Währungsrisiko insgesamt nicht komplett isolierbar ist, sondern vielfältige zusätzliche Interdependenzen außerhalb der reinen Schwankung der Wechselkurse eine Rolle spielen. Zusammenfassend ist das Management der finanzwirtschaftlichen Risiken somit darauf ausgerichtet, diese innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene angestrebt, um Entwicklungen entgegenzuwirken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden können.

Die MAGNAT-Gruppe plant zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital, zum Teil mit variabler Verzinsung, einzusetzen. Die MAGNAT-Gruppe ist damit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungskosten erhöhen. Eine Absicherung dieses Zinsrisikos wird nur

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

Durch konzernweite Finanzplanungsinstrumente wird die mögliche Liquiditätsentwicklung laufend überprüft. Das Liquiditätsrisiko wurde bis dato vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben gesteuert. Zielsetzung für die Zukunft ist es, das Liquiditätsmanagement auf jederzeit nutzbare Kreditlinien zu verlagern.

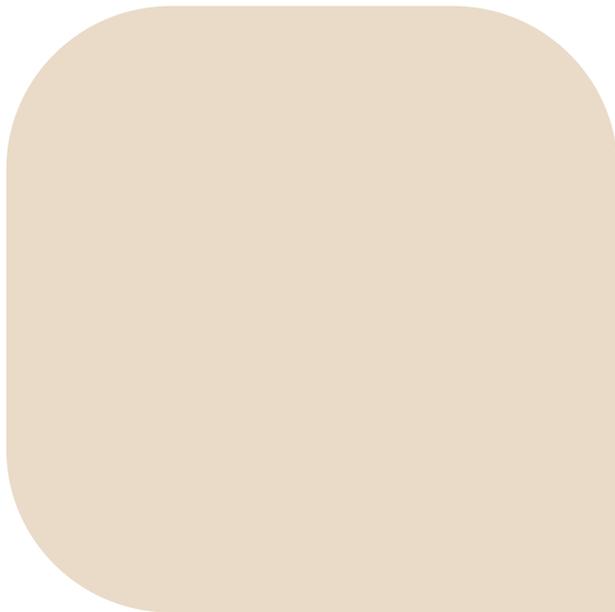
Finanzinstrumente zur Absicherung von Währungs- und Zinsrisiken bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

> *IT-Risiko*

Betriebs- und projektrelevante Daten sind redundant gespeichert und somit gegen Verlust gesichert. Die projektbezogene Natur des Geschäftsmodells erlaubt es bis auf Weiteres, auf ein IT-Konzept mit zentraler Netzwerkarchitektur zu verzichten. Ein solches befindet sich noch in der Konzeptionsphase und wird erst bei entsprechendem Wachstum wirtschaftlich.

> *Sonstige Risiken*

Rechtliche Rahmenbedingungen in Deutschland und in den Zielländern in der CEE/SEE/CIS-Region können sich – auch kurzfristig – ändern. MAGNAT hat keinen Einfluss auf diese Entwicklungen und kann – im Falle bereits getätigter Investments – möglicherweise nur eingeschränkt Ausweichstrategien entwickeln. In den Zielländern in der CEE/SEE/CIS-Region sind zudem die Rechtssysteme in einem teilweise frühen Entwicklungsstadium, was dem Grunde nach mit höheren Unsicherheiten verbunden ist.



Das Management von Umweltrisiken erfolgt in erster Linie durch eine entsprechende Prüfung der wichtigsten diesbezüglichen Tatbestände im Rahmen einer Due Diligence, soweit dies im jeweiligen Einzelfall erforderlich erscheint. Eine vollständige Absicherung kann in der Regel nicht erreicht werden. Durch die gewählte Investitionsstruktur über Projektgesellschaften sind die Risiken auf das jeweilige Einzelprojekt limitiert. Bisher sind dem Management keine derartigen Belastungen bekannt geworden.

Durch die regionale Ausrichtung der MAGNAT hängt die Besteuerung der Gesellschaft von den einzelstaatlichen Regelungen in der Vielzahl der Zielländer und im Heimatland ab, ebenso wie von zwischenstaatlichen Besteuerungsregelungen. Alle genannten Regelungen können sich in Zukunft ändern, auch zum Nachteil der Gesellschaft, ohne dass MAGNAT hierauf Einfluss nehmen könnte. Insbesondere mit Blick auf bereits getätigte Investments ist es unter Umständen nicht möglich, aufwandsneutrale alternative Gestaltungen zu entwickeln.

5 Vergütungsbericht

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter. Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft wird von der Komplementärin MAGNAT Management GmbH wahrgenommen. Die Kosten der Komplementärin werden auf Grundlage der Bestimmungen der Satzung an die Gesellschaft verrechnet. Im Geschäftsjahr hat die Komplementärin Leistungen in Höhe von TEUR 186 zzgl. Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Zusätzlich wurde von der Komplementärin auf Grundlage der Satzung eine Haftungsprämie (TEUR 5) an die Gesellschaft berechnet.

6 Prognosebericht

Wirtschaftliches Umfeld

Die Geschäftsführung erwartet eine Fortsetzung des positiven wirtschaftlichen Umfelds, wobei aber die Möglichkeit negativer Einflüsse aufgrund der bestehenden Risiken (siehe dazu Abschnitt 4 Risikobericht) nicht außer Acht gelassen werden dürfen.

Eine Verlangsamung der in den letzten Jahren sehr guten Entwicklung in den westlichen Immobilienmärkten – erste Anzeichen dafür sind in einzelnen Ländern, wie z. B. Spanien, zu erkennen – ist nicht auszuschließen. Es ist zu erwarten, dass das inzwischen deutlich gestiegene Zinsniveau im Euro-Raum, mit der realistischen Aussicht auf weitere Zinserhöhungen noch im laufenden Jahr, den klassischen Investmentmarkt für Immobilien jedenfalls tendenziell belasten wird. In Kombination mit gesunkenen Immobilienrenditen reduziert sich der Spread zwischen Mietrendite und Fremdkapitalkosten erheblich.

Für MAGNAT erwartet die Geschäftsführung, insbesondere aufgrund der Fokussierung auf Länder der „zweiten Welle“ in der CEE/SEE/CIS-Region, keine unmittelbare negative Auswirkung aus einer möglichen Verlangsamung der Entwicklung in den westlichen Immobilienmärkten.

Ziele und strategische Ausrichtung

Für das laufende Geschäftsjahr 2007/2008 und das folgende Geschäftsjahr 2008/2009 sind die wesentlichen Ziele:

> **Development-Bereich**

Mit einer weiteren Verstärkung der Ressourcen im Bereich der Projektabwicklung beim Asset Manager R-QUADRAT wird die Abwicklung der bestehenden Projekte unterstützt. Die Fertigstellung und Abrechnung (Verkauf) einzelner Projekte noch im laufenden Geschäftsjahr 2007/2008 wird angestrebt. Parallel dazu wird durch die Investition der freien finanziellen Mittel, insbesondere aus der Kapitalerhöhung vom April 2007 und aus den Verkaufserlösen bestehender Projekte, der weitere Ausbau des Projektportfolios forciert. Der geografische Schwerpunkt wird dabei weiterhin in der CEE/SEE/CIS-Region liegen, wobei die Erschließung einzelner neuer Märkte durch entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen bereits in die Wege geleitet wurde.

> **Trading-Bereich (Immobilienhandel)**

MAGNAT investiert opportunistisch in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial. Dies betrifft einerseits den Bereich des „distressed real estate“ im deutschen Markt, mit dem Ziel einer Realisierung der Wertsteigerungspotenziale und raschem Weiterverkauf. In der CEE/SEE/CIS-Region investiert MAGNAT selektiv in „Land Banking“, um von den Wertsteigerungspotenzialen zu profitieren. So erworbene Liegenschaften werden entweder kurzfristig weiterverkauft oder ergänzen, unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten, die Basis für das Development-Geschäft.

> **Auslagerung des Deutschland-Geschäfts**

Nach planmäßigem Abverkauf der bestehenden Investments in deutsche Immobilien (allenfalls abgerundet um Projekte, die angearbeitet sind) ist eine Auslagerung dieses Geschäfts in eine neue Gesellschaft vorgesehen. Nachdem sich insbesondere das Segment „distressed real estate“ sehr erfolgreich entwickelt hat, soll sich

eine Gesellschaft auf dieses Geschäft konzentrieren und dieses weiter ausbauen. MAGNAT plant, mit einer Minderheitsbeteiligung Gründungsgesellschafterin dieser neuen Gesellschaft zu sein. Nach einer Übergangsphase wird die Deutschlandquote im Rahmen der strategischen Asset Allocation der MAGNAT nicht mehr über Investments in einzelne Projekte, sondern über diese Beteiligung abgedeckt. Mit diesem Schritt wird die Positionierung von MAGNAT als Immobilien-Developer in der CEE/SEE/CIS-Region weiter ausgebaut.

> **Investor Relations/Kapitalmarkt**

Bis dato war MAGNAT in der Kapitalmarktkommunikation mangels Prospekt sehr eingeschränkt (die bis dato durchgeführten Kapitalerhöhungen wurden lediglich den bestehenden Aktionären bzw. in Form von Private Placements angeboten). Nunmehr ist ein Prospekt in Vorbereitung, welcher der Aufsichtsbehörde BaFin zur Billigung vorgelegt werden soll. In weiterer Folge ist zudem – nach Vorliegen aller Voraussetzungen – ein Antrag auf Aufnahme in den General/Prime Standard der Frankfurter Börse geplant.

Nach dem bereits im ersten Geschäftsjahr 2006/2007 ein leicht positives Konzernergebnis erreicht werden konnte, strebt MAGNAT im laufenden Geschäftsjahr 2007/2008 ein Ergebnis (auf konsolidierter Basis) von deutlich über EUR 10 Mio. an. Ergebnisbeiträge sind vor allem aus Verkäufen des Trading-Portfolios budgetiert, aus dem Development-Portfolio sind – neben dem Gewinn aus dem Verkauf des Investments Podillja I, Chmelnitzkij (Ukraine) – erste Teilgewinnrealisierungen durch Fertigstellung und Verkauf in den Residential Developments geplant.

Frankfurt am Main, 29. Juni 2007
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

gez. Jan Oliver Rüster gez. Peter Waldner
(Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH)



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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

Wir haben den von der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – und den Konzernlagebericht für das (Rumpf-)Geschäftsjahr vom 06. April 2006 bis 31. März 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Abgrenzung des Konsolidierungskreises, die angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und die wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Eschborn/Frankfurt am Main, 29. Juni 2007

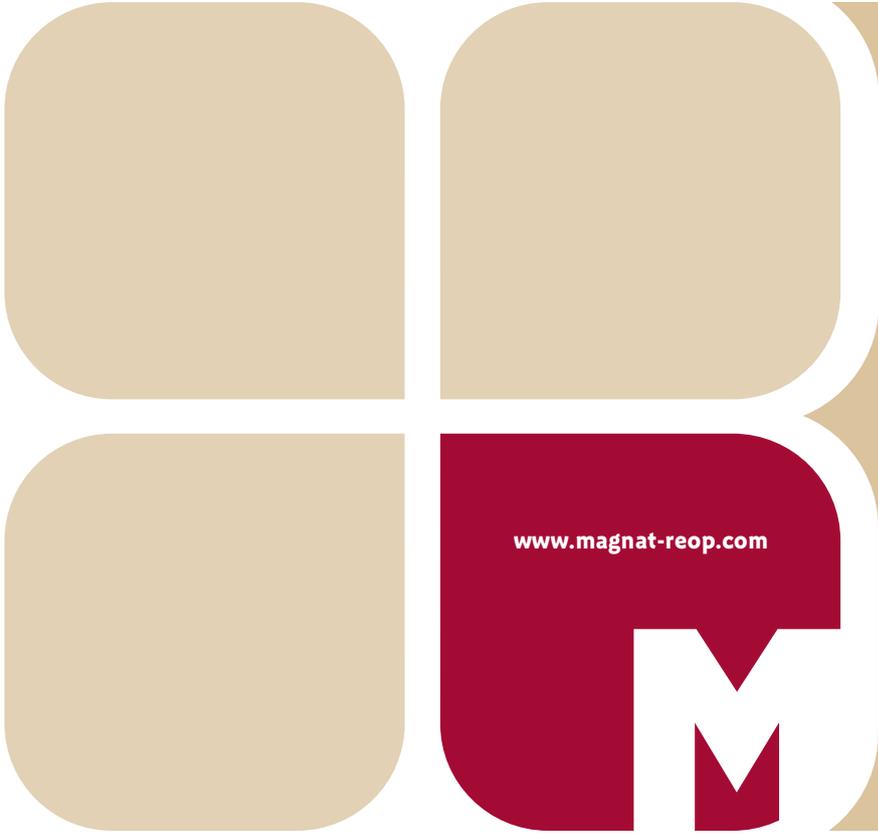
Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Kausch-Blecken von Schmeling
Wirtschaftsprüfer

gez. Sauer
Wirtschaftsprüfer



TM



**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