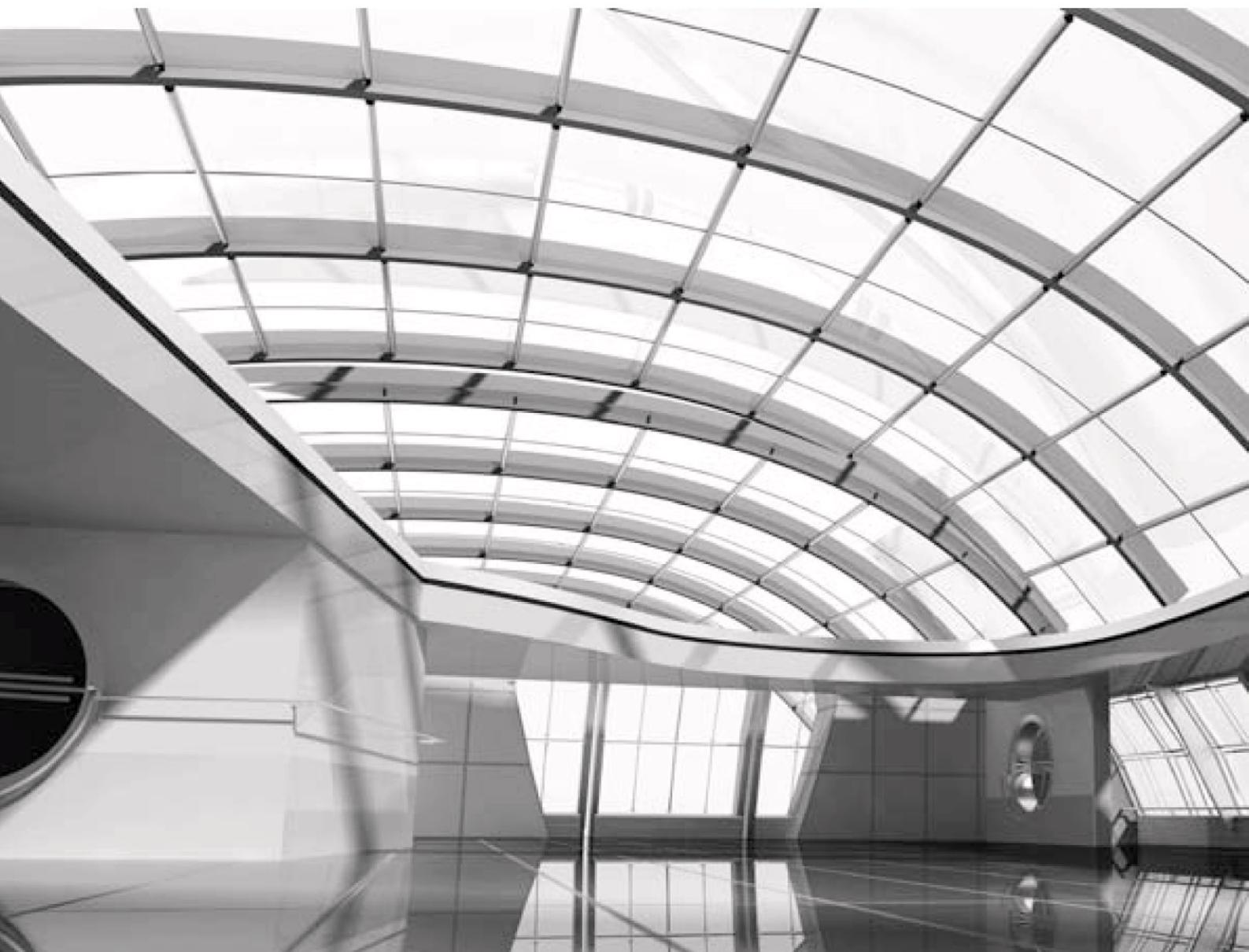


Turning Inefficiencies into **Opportunities.**



KENNZAHLEN

Unternehmenskennzahlen (konsolidiert, IFRS)

in TEUR	01.04.2009 - 30.09.2009	01.04.2008 - 30.09.2008
Ergebnis aus Vermietung	1.086	1.233
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Investments	-1.312	-5.832
Betriebsergebnis (EBIT)	-2.692	-7.755
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-4.455	-8.926
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	-4.220	-8.481
in TEUR	30.09.2009	31.03.2009
Eigenkapital	90.563	94.636
Bilanzsumme	143.173	150.386
Eigenkapitalquote	63,3%	62,9%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.236	-1.235
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.848	-13.998
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.379	18.082
Zahlungsmittel	3.857	7.625

Börsenkennzahlen

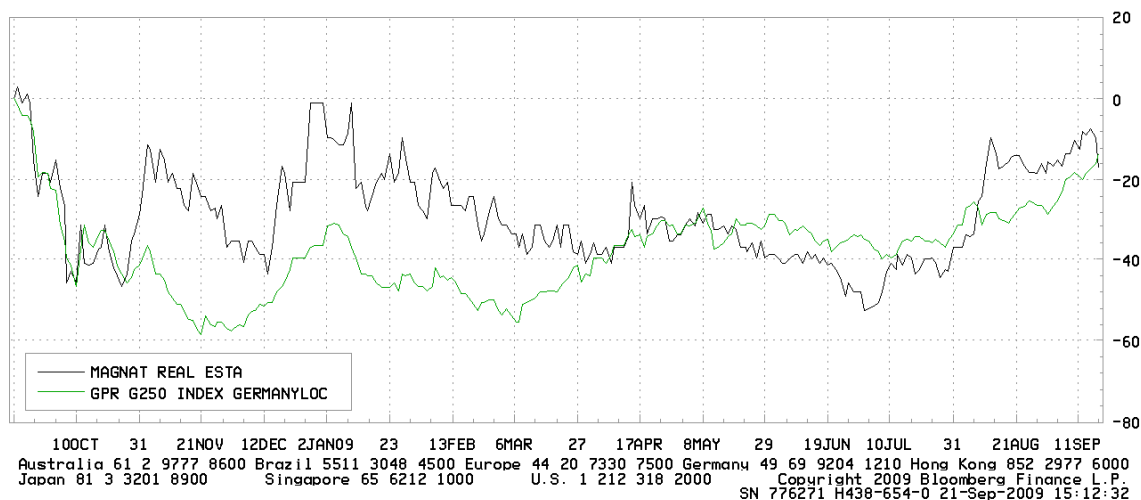
	30.09.2009	31.03.2009
Anzahl Aktien	5.290.000	52.900.000
Kurs zum Ende Berichtsperiode	4,15	0,34
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	21.953.500	17.986.000
KGV	-5,18	-2,83
Substanzwert (NAV) je Aktie	n.a.	1,63
Freefloat (Aktionäre < 3%)	77,48%	74,68%

Sonstige Informationen

Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
ISIN	DE000A0XFSF0, DE000A1CRPG1
WKN	A0XFSF, A1CRPG
Kürzel/Ticker	M5RK (Bloomberg: M5RK, Reuters: M5RGK.DE)
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
Index	C-DAX
E-Mail	info@magnat-reop.com
Homepage	www.magnat-reop.com

MAGNAT vs. EPRA Germany Index (12 Monate)

Quelle: Bloomberg



INHALT

Vorwort der Geschäftsführung

Zwischenlagebericht des MAGNAT-Konzerns

Konzernzwischenabschluss

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

Versicherung der Geschäftsführung

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Finanzkalender

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Vorwort der Geschäftsführung

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

das erste Halbjahr 2009 stand noch deutlich unter dem Einfluss der weltweiten Rezession. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen konnten wir die MAGNAT sicher durch die ersten sechs Monate führen und die Neuausrichtung hin zu einem integrierten Immobilienkonzern umsetzen. Mit einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR -4,5 Millionen und einem Konzernergebnis nach Steuern von EUR -4,5 Millionen - wobei EUR -4,2 Millionen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfielen - meldet unser Konzern ein negatives Ergebnis, allerdings im Vergleich mit den Vorjahreswerten mit deutlich positiver Tendenz. Dieses negative Ergebnis liegt unter anderem begründet in Verlusten aus at equity bewerteten Unternehmen und einer notwendigen Wertberichtigung im Zusammenhang mit unserem Investment in Polen. Natürlich stellen uns diese Kennzahlen nicht zufrieden, motivieren uns aber entschieden, den von uns eingeschlagenen Weg konsequent weiter zu gehen.

Das erste Halbjahr war für uns enorm herausfordernd aber auch erfolgreich. Wir haben die MAGNAT nicht nur sicher geführt, sondern für die Zukunft solide aufgestellt.

Nachdem im Februar 2009 die außerordentliche Hauptversammlung der Kapitalherabsetzung zustimmte, wurde diese im April 2009 faktisch umgesetzt.

Auf Portfolioebene haben wir Risiken reduziert - es sei hier der Ausstieg aus dem Russland-Investment „Sadko“ verwiesen - und unseren Fokus auf Liquiditätssicherung und Werterhalt unserer Assets gelegt. Beides ist uns gelungen.

Strukturell haben wir den wohl wichtigsten strategischen Schritt seit Bestehen der MAGNAT vorbereitet und umgesetzt. So haben wir unseren bisherigen Asset Manager R-QUADRAT integriert und die MAGNAT zu einem integrierten Immobilienkonzern weiterentwickelt. Dieser Schritt bringt zahlreiche Vorteile für die MAGNAT. Lassen sie mich die wesentlichen Vorteile nochmals nennen:

Erstens: Optimierte Transparenz. Die Integration führt zu klaren Strukturen und zu gesteigerter Kosten- und Leistungstransparenz.

Zweitens: Profitables Wachstum. Die R-QUADRAT ist am Drittmarkt als Asset Manager tätig, was für die MAGNAT einen wesentlichen Wachstumsschritt darstellt, die Erträge erhöht und deren Volatilität senkt.

Drittens: Wir erschließen mit der Integration der profitablen R-QUADRAT zusätzliche Liquidität.

Viertens: Wir entwickeln uns zu einem integrierten Immobilien-Konzern und machen uns damit auf dem Aktienmarkt zu einem interessanten Peer-Group Investment.

Fünftens: Die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft führt in der jetzigen Unternehmensphase vor allem zu einer verbesserten Corporate Governance.

Mit diesem Schritt, dem die ordentliche Hauptversammlung Ende Oktober mit über 99% zustimmte, haben wir die MAGNAT optimal ausgerichtet und fit für die Zukunft gemacht. Dabei sind wir stets unserem Leitbild einer nachhaltigen Wertsteigerung unseres Unternehmens verpflichtet. Wir möchten bereits in diesem Reporting darauf hinweisen, dass wir davon ausgehen, dass die R-QUADRAT Immobiliengruppe zum Jahresergebnis 2009/2010 der MAGNAT rund EUR 2 Millionen beitragen wird.

Die MAGNAT Aktie hat sich im Berichtszeitraum auf Augenhöhe mit dem EPRA 250 Index bewegt. Dies genügt unseren Ansprüchen an einen angemessenen Aktienkurs allerdings nicht. Hier werden wir nach den nun umgesetzten strukturellen Maßnahmen im Jahr 2010 unsere IR-Aktivitäten in Form von Roadshows wieder deutlich ausbauen. Es ist unser Ziel, mit unserer Aktie deutlich besser als der EPRA 250 Index zu performen.

Trotz der aktuell schwierigen Situation an den Finanz- und Immobilienmärkten blicken wir auch aufgrund unserer zuletzt getroffenen strategischen und operativen Maßnahmen optimistisch in die Zukunft. Der strukturelle Nachholbedarf an den von uns fokussierten Immobilienmärkten Osteuropas bleibt ungebrochen. Kaum vorhandene westliche Standards werden, sobald sich die Lage nachhaltig stabilisiert hat, wieder nachgefragt werden. Unsere Märkte in CEE/SEE und CIS werden trotz der internationalen Krise ein höheres Wirtschaftswachstum aufweisen, als die Märkte in Westeuropa, wenn auch mit einem vergleichsweise höherem Risiko. Unser Heimatmärkte Deutschland und Österreich bieten ebenfalls interessante Gelegenheiten, die wir sorgfältig prüfen werden und in die wir gegebenenfalls investieren werden. Die MAGNAT ist und bleibt solide aufgestellt und ist als integrierter Immobilienkonzern für die Zukunft gut gerüstet.

Frankfurt am Main, im November 2009



Jan Oliver Rüster, CEO



Jürgen Georg Faè, CFO

ZWISCHENLAGEBERICHT DES MAGNAT-KONZERNS

Zwischenlagebericht des MAGNAT-Konzerns

für den Zeitraum 1. April bis 30. September 2009

1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres der MAGNAT hat sich die konjunkturelle Entwicklung zu Beginn noch deutlich eingetrübt. Wichtige Indikatoren wie das Bruttoinlandsprodukt, der Purchasing Managers Index in den USA, der Eurozone Manufacturing Purchasing Managers Index (PMI) sowie die Auftragseingänge quer durch alle Branchen sind deutlich zurückgegangen. Führende Wirtschaftsforschungsinstitute haben wiederholt ihre Prognosen nach unten korrigiert. Das Institut Global Insight hat seine Schätzungen für das Wachstum der Weltwirtschaft im Jahr 2009 seit November 2008 von plus 1,1 % auf minus 2,5 % im April 2009 revidiert. Dem gegenüber stehen relativ erfreuliche Nachrichten seitens des „Ifo World Economic Climate Indicator“, der zum ersten Mal seit Herbst 2007 im zweiten Quartal 2009 anstieg. Für das europäische Bruttosozialprodukt wird im Jahr 2010 ein Nullwachstum prognostiziert, nachdem für das Jahr 2009 mit einem Rückgang von 3,9 % gerechnet wird. Für den Euroraum wird prognostiziert, dass die Schwäche der Wirtschaft zunächst anhalten wird. So dürften der Konsum der privaten Haushalte infolge der verschärften Situation am Arbeitsmarkt zurückgehen und die Investitionen weiter absacken. Auch vom Außenhandel ist kein stimulierender Beitrag zum Wirtschaftswachstum zu erwarten. Das weltweite Bruttosozialprodukt soll laut europäischer Wirtschaftsforschungsinstitute bei rund 1,7 % in 2010 liegen.

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

Im Laufe der letzten Monate hat sich die Abwärtsspirale in einigen Ländern in CEE deutlich beschleunigt. Manche Wirtschaftsforschungsinstitute kamen mit der Senkung der Prognosen kaum nach, die Region CEE ist jedoch äußerst heterogen und bedarf grundsätzlich einer Einzelanalyse. Länder wie zum Beispiel Polen, Tschechien, Slowenien, Slowakei und Ungarn haben sich bereits stabilisiert oder waren wie im Falle Polens kaum in einem Abwärtsstrudel. Die Folgen der Finanzmarktkrise haben einige andere Länder jedoch hart getroffen, dies trifft insbesondere auf Lettland, Litauen und Estland zu. In diesen Ländern wird es vermutlich zu einer nachhaltigen Veränderung kommen. Für die Gesamtregion CEE rechnet die Entwicklungsbank mit einem Durchschnittswachstum von 2,5 % statt bisher erwarteter 1,5 % für 2010. Diese Verbesserung darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Erholung nur langsam verlaufen wird. Für Länder wie Polen, Slowenien oder Slowakei rechnet die Entwicklungsbank im kommenden Jahr mit Wachstumsraten zwischen zwei und fünf Prozent.

Die Türkei wurde von der Finanzmarktkrise ebenfalls tangiert. Die Wirtschaftsleistung schrumpfte im ersten Quartal 2009 um rund 14 % im Jahresvergleich. Für das Gesamtjahr wird mit einem Bruttosozialprodukt von minus 6 % gerechnet. Mittlerweile hat die Türkei technisch analysiert die

Rezession verlassen. Der „Purchasing Managers Index“ wuchs im Juni 2009 den zweiten Monat in Folge. Wirtschaftsforschungsinstitute sehen eine deutliche Stabilisierung der Lage. Sich stabilisierende Preise und eine Normalisierung am Kreditmarkt sollten den Konsum in der Türkei positiv beeinflussen.

Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS)

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Europäischen Union ist die Ukraine derzeit das größte Sorgenkind. Wirtschaftliche und politische Reformen kommen nicht oder nur schleppend voran. Eine unsichere Rechtslage und Korruption machen die Ukraine derzeit für ausländische Investoren unattraktiv. Die Staatsbank EBRD prognostiziert für das Jahr 2009 ein Minus im zweistelligen Bereich in Bezug auf das Bruttosozialprodukt. Einige Institute beziffern das Minus auf rund 18 %. Dass die ukrainische Währung mehr als die Hälfte ihres Wertes gegenüber dem US-Dollar und dem Euro verloren hat, ist ein Zeichen für den massiven Vertrauensverlust. Es bleibt zu hoffen, dass die weitere Einbindung der Ukraine in die Programme des Internationalen Währungsfonds und vielleicht auch die Anstrengungen um die Ausrichtung der Fußball-Europameisterschaft 2012 einen Impuls für die notwendigen grundlegenden Restrukturierungen mit sich bringen werden.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in der schwersten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik. Nach den bisher vorliegenden amtlichen Ergebnissen sank die gesamtwirtschaftliche Produktion im ersten Quartal 2009 saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem Jahresendquartal um 3,8 %, bereits im vierten Quartal 2008 war die Wirtschaftsleistung um 2,2 % geschrumpft. Deutschland verzeichnet damit von allen großen europäischen Volkswirtschaften den schärfsten Wachstumseinbruch. Auch im historischen Rückblick ist diese Entwicklung ohne Beispiel. Maßgeblich für die Wirtschaftsentwicklung seit vergangenem Herbst ist der weltweit synchrone Nachfrageeinbruch nach Investitions- und langlebigen Konsumgütern, der sich infolge der internationalen Finanzmarkt- und Vertrauenskrise eingestellt hat. Die deutsche Wirtschaft ist von diesem externen Nachfrageschock aufgrund der hohen Außenhandelsabhängigkeit und der Spezialisierung auf besonders zyklische Industrieerzeugnisse überdurchschnittlich betroffen.

Zum Rückgang der Wirtschaftsleistung tragen vor allem die Industrie und der Sektor „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“ bei. Für das erste Halbjahr 2009 ergibt sich im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2008 saison- und kalenderbereinigt eine Schrumpfung des realen Bruttoinlandsprodukts um 5,2 %; im Vorjahresvergleich beläuft sich die Abnahme auf 7,5 %. Bei den Bauinvestitionen werden die Konjunkturpakete voraussichtlich wirken. Alles in allem dürfte die konjunkturelle Dynamik aufgrund der Schwäche des privaten Konsums jedoch noch recht niedrig bleiben.

2 Geschäftsbereiche

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum lag in der Weiterentwicklung von Immobilieninvestments, der Vorbereitung möglicher Exitszenarien sowie dem großen internen Restrukturierungsprojekt rund um die Integration des externen Asset Manager R-Quadrat. Die von der Geschäftsführung beschlossene Reduktion von Portfoliorisiken wurde konsequent weiterverfolgt.

Bestandsportfolio

Das Bestandsportfolio der MAGNAT definiert sich unter anderem durch eine Strategie der mittelfristigen Behaltdauer, eines nicht mehrheitlichen Anteilsbesitzes und einer nicht beherrschenden Einflussnahme auf das Gesamtinvestment.

SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (Deutschland): Im August 2007 wurde die SQUADRA mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 25,1 Mio. gegründet; davon übernahm MAGNAT EUR 4 Mio. SQUADRA fokussiert sich auf Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die SQUADRA verfügte im Berichtszeitraum über drei Projekte:

1. Bürotürme „Blue Towers“

Die Bürotürme „Blue Towers“ in Frankfurt-Niederrad mit rd. 20.600 m² Mietfläche und 436 Stellplätzen wurden von der SQUADRA im Geschäftsjahr Anfang 2008 erworben. Nach umfangreicher Planung zur Revitalisierung des leerstehenden Objektes wurde zu Vermarktungszwecken eine hochwertige Musteretage umgesetzt. Die exklusiven Büroflächen, welche gemäß dem Gesamtkonzept nach Abschluss der Entwicklung mit Gastronomie und einem abgeschlossenen Tagungs- und Konferenzbereich versehen sind, werden derzeit an potenzielle Mietinteressenten vermarktet und nach ersten Mietvertragsabschlüssen mieterspezifisch umgebaut. Die Vermietungsaktivitäten sind im derzeit schwierigen Frankfurter Umfeld voll angelaufen, die Veränderungen am Büromarkt wurden in einem neuen Vermietungskonzept berücksichtigt und werden derzeit umgesetzt.

2. Schrödterhaus Leipzig

Das Schrödterhaus in der Leipziger Innenstadt wurde von der SQUADRA Ende 2008 erworben und wird derzeit umfangreich saniert. Das Büro- und Geschäftshaus mit rd. 8.000 m², bestehend aus einem historischen Altbau und einem Neubau aus den Neunzigerjahren, war aufgrund unterbliebener baulicher Anpassungen in den vorherigen Jahren nur schwer vermietbar. Nach Beendigung der Umbaumaßnahmen wird sowohl bei den Ladenflächen als auch in den Bürobereichen aufgrund eines für Leipzig einzigartigen Konzeptes mit einer zügigen Vermietung gerechnet. Im August 2009 wurde eine Musteretage feierlich eröffnet. Zwei Mietverträge wurden bereits unterzeichnet, das Objekt findet sehr guten Anklang bei potenziellen Mietern.

3. Portfolio Lüdenscheid

Das Wohnportfolio in Lüdenscheid mit gut 9.000 m² Mietfläche wurde zu einem attraktiven Preis im April 2008 erworben. Nach Übernahme wurden ausgewählte Maßnahmen zur baulichen

Aufwertung ergriffen und überfällige Mieterhöhungen durchgeführt. Das Portfolio ist heute mit rd. 93 % nahezu vollvermietet.

YKB-Portfolio (Türkei): Erwerb eines umfangreichen Immobilienbestandes von der türkischen Bank Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. („YKB“), bestehend aus insgesamt rund 400 Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart mit regionalem Schwerpunkt im Großraum Istanbul, im Konsortium mit den Projektpartnern Adama Holding Public Ltd. (Konsortialführer) und Immoeast AG. Der Kaufpreis für das gesamte Portfolio betrug ursprünglich EUR 136,5 Mio. zzgl. Nebenkosten. Der von der MAGNAT originär eingesetzte Eigenkapitalanteil inkl. einer weiteren, durch die Konsortialpartner vertraglich vereinbarten, aliquoten Kapitalzufuhr im August 2008 in Höhe von EUR 7,0 Mio. entspricht anteilig EUR 20,7 Mio. Die operative Entwicklung ist erfreulich, bis dato wurden rund 64 % des Portfolios gemessen am Marktwert verwertet. Die positive Liquiditätssituation im YKB-Portfolio führte bis September 2009 zu einer Reduktion der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von ursprünglich EUR 40,0 Mio. auf EUR 20,0 Mio. sowie im April und im Juli 2009 zu einer teilweisen Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen der Konsortialpartner in Höhe von EUR 3,5 Mio. je Partner. Ende November 2009 kam es zu einem weiteren Mittelzufluss je Partner von EUR 5,0 Mio. aus der Verwertung des 23.765 m² großen Grundstückes „Boronkay“. Ursprünglich zu EUR 4,5 Mio. erworben, konnte mit dem Verkaufserlös in Höhe von EUR 15,7 Mio. ein return on investment in Höhe von rd. 250 % erzielt werden.

Russian Land AG (Russland): Gründung im August 2007. Vom Grundkapital in Höhe von EUR 5 Mio. übernahm MAGNAT EUR 2,5 Mio. Das Kapital wurde im Juli 2008 durch neue Investoren um weitere EUR 1,2 Mio. erhöht. Die Russian Land AG ist auf das Segment Land Banking in einem Umkreis von 80 bis 150 km um Moskau fokussiert. In den letzten Quartalen wurden die Widmungssituation sowie die Bereinigung der Katastereintragungen bei den angekauften bzw. optionierten Projekten vorangetrieben. Weiterhin hat die Russian Land AG einem renommierten Developer eine Finanzierung zur Umwidmung eines großen Grundstückes gewährt, die entweder mit umgewidmeten Grundstücken zu bevorzugten Konditionen oder in bar im Laufe des Geschäftsjahres 2010/2011 zurückgeführt werden soll. In Russland hat sich die wirtschaftliche Lage vor allem in den letzten Monaten verschärft. Generell haben in den letzten Monaten kaum Transaktionen stattgefunden. Änderungen der Umwidmungsbestimmungen sowie Diskussionen über Anpassungen der Grundsteuer können Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Russian Land AG haben und werden daher vom Vorstand der Russian Land AG eingehend beobachtet und geprüft sowie entsprechende Maßnahmen ausgearbeitet.

Development-Portfolio

Das Development-Portfolio umfasst die klassische Projektentwicklung, also den Erwerb eines Grundstückes und die Errichtung einer oder mehrerer neuer Immobilien auf dem bis dahin

unbebauten Grundstück, die Revitalisierung bestehender Immobilien durch Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen sowie den Einstieg in bereits bestehende Immobilien-Entwicklungsprojekte in unterschiedlichen Phasen. Ziel ist es, die Immobilien nach Fertigstellung entweder als Ganzes (gegebenenfalls durch Verkauf der Anteile an der Projektgesellschaft in Form eines „share deals“) oder in einzelnen Einheiten (z.B. in Form von Wohnungseigentum) zu verkaufen. Zusätzlich beinhaltet der Geschäftsbereich einzelne Investments im Bereich „Land Banking“ und das „Value-Added-Portfolio“.

Das Land Bank-Portfolio beinhaltet Grundstücke mit Wertsteigerungspotenzial. Außerdem werden Projekte je nach wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Bereich Land Bank zugeordnet, sofern noch keine baulichen Aktivitäten begonnen wurden. Land Bank-Projekte bieten mehrere Entwicklungsoptionen: Zum einen können bei entsprechendem wirtschaftlichen Umfeld Wertsteigerungen durch einen Verkauf realisiert werden oder zum anderen bei Vorliegen von Finanzierungen Entwicklungsprojekte gestartet werden. Im letzteren Fall würde eine Reklassifizierung in den Bereich Development (klassische Projektentwicklung) erfolgen.

Das Value-Added-Portfolio umfasst den An- und Verkauf von bereits fertig gestellten bzw. kurz vor Fertigstellung stehenden Immobilien, die bereits ganz oder teilweise vermietet sind bzw. zur Vermietung bestimmt sind. Typischerweise tätigt die Gesellschaft während ihrer Besitzzeit dabei wertsteigernde Maßnahmen, etwa durch die Optimierung des Mietmanagements, den Abbau von Leerständen und die Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen zur Optimierung der laufenden Einnahmen. Auch bauliche Verbesserungen sowie gezielte Sanierungsmaßnahmen werden vorgenommen, sofern die Gesellschaft hierin einen Wertbeitrag sieht („Upgrading von Immobilien“). Dementsprechend werden in diesem Bereich neben vom Betrag her untergeordneten laufenden Erträgen aus den einzelnen Investments in Form von Mieterträgen insbesondere Veräußerungsgewinne im Zuge des Abverkaufs angestrebt. Das Bestreben von MAGNAT liegt in der optimierten Verwertung des Portfolios.

Wohnportfolio (Deutschland): Das Portfolio, an dem MAGNAT einen 75 %igen Anteil hält, umfasst (an den Standorten Eberswalde, Saalfeld und Rostock) mittlerweile rd. 1.500 Wohnungen und hat eine vermietbare Fläche von rd. 85.400 m². Die Mietrendite beträgt 9,96 % (aktuelle IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten), die Anschaffungskosten liegen bei rd. EUR 420 / m². Aufgrund der überdurchschnittlichen Mietrendite in Verbindung mit dem Abbau von Leerständen besteht erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Der Vermietungsstand des gesamten Wohnportfolios beträgt im September 2009 rund 86,7 %.

Gewerbepportfolio (Deutschland): Das Portfolio, an dem MAGNAT einen 75 %igen Anteil hält, hat eine vermietbare Fläche von rd. 10.600 m². Die Mietrendite beträgt 8,8 % (IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten), die Anschaffungskosten liegen bei rd. EUR 1.150 / m². Der

Vermietungsstand des gesamten Gewerbeportfolios liegt im September 2009 bei 100 %. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres kam es zu einem Austausch eines gewerblichen Mieters im A&T-Portfolio. Gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung wurde ein Mietvertrag vorzeitig aufgelöst, aufgrund der Vorlaufzeit konnte rasch ein Folgemieter gefunden werden.

Schwarzenberg, Wien (Österreich): Beteiligung in Höhe von rund 19 % an einer österreichischen Projektgesellschaft, die ein Baurecht auf der Liegenschaft „Hotel Schwarzenberg“ hält. Das Investment für den 19 %igen Anteil der MAGNAT an der Projektgesellschaft beträgt EUR 3,1 Mio. Zur Adaptierung von Nebengebäuden im Rahmen des historischen Palais in einer Bestlage in Wien wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Konzept des Luxushotels wurde aufgrund von Marktstudien zu Zimmergrößen und -ausstattung angepasst sowie das Qualitätsniveau nochmals wesentlich angehoben. Die Vorentwurfs- und Entwurfsplanung einschließlich der gesamten bauphysikalischen und haustechnischen Optimierungen wurde an das geänderte Gesamtkonzept mit dem Ziel, „das Beste Haus Europas“ zu werden, angepasst. Die Gesamtzimmeranzahl wurde von ca. 135 auf ca. 75–80 Zimmer, damit wesentlich komfortabler und großzügiger, reduziert. Mit der Innenarchitektur und dem „Gesamtdesignkonzept“ wurde ein weltweit führendes Unternehmen aus San Francisco beauftragt. Im Rahmen dieser grundsätzlichen Neuausrichtung wurde auch das gesamte Gastronomiekonzept in Zusammenarbeit mit namhaften Spezialisten entwickelt und ein völlig neues Produkt kreiert. Derzeit wird die Einreichplanung mit den Behörden abgestimmt und fertig gestellt. Der Baubeginn wird aller Voraussicht nach im Jahr 2010 stattfinden. Des Weiteren finden aufgrund des geänderten Nutzungskonzeptes wieder Gespräche mit den finanzierenden Banken statt. Der Betreiber hat bereits zugesichert, den Eigenkapitalanteil aufgrund der gewünschten Verbesserung und damit Verteuerung des Gesamtkonzeptes substanziell zu erhöhen, MAGNAT entstehen dadurch keine Nachschussverpflichtungen. MAGNAT hat im Zuge der Akquisition eine vertraglich abgesicherte Put-Option für ihren Geschäftsanteil erworben, die den Exit im Geschäftsjahr 2011/2012 mit einer entsprechenden Rendite sichert.

Region CEE/SEE

„Vacaresti“ / Bukarest (Rumänien): Rund 6.600 m² großes Grundstück bestehend aus drei nebeneinander liegenden ebenen Parzellen. Die Liegenschaft verfügt über eine Widmung für Wohnbau. Die MAGNAT hält 75 % an der Projektgesellschaft. Die ursprüngliche Planung sieht die Errichtung von etwa 450 Apartments mit einer Gesamtfläche von ca. 29.799 m² samt 250 Tiefgaragenstellplätzen sowie ungefähr 200 Freistellplätzen vor. Der Großteil der Apartments soll aus 1-2 Zimmerwohnungen bestehen und zwischen 60 und 75 m² messen. Der kleinere Anteil an Apartments sollen 3-4 Zimmerwohnungen mit Flächen bis zu 150 m² werden. Der Standort, die Ausstattung und die Wohnungsgrößen sind ideal für eine Käuferschicht aus der gehobenen Mittelschicht. Derzeit wird intensiv an der Vorplanung und an der Erlangung des PUZ (Plans Urbanistic Zonal, d.h. Genehmigung für die generelle Bebauung) für das Grundstück gearbeitet. Die

Bauausführung wurde aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in Rumänien und von Schwierigkeiten bei der Erlangung einer Finanzierung aufgeschoben.

„Pancharevo“ / Sofia (Bulgarien): Rund 7.800 m² großes Grundstück. MAGNAT hält 75 % an der Projektgesellschaft. Die Liegenschaft befindet sich in Pancharevo im südlichen Teil Sofias. Die Nachbarschaft ist gekennzeichnet durch rege Bautätigkeit der vergangenen Jahre. In unmittelbarer Umgebung entstanden zahlreiche Wohnbauprojekte, welche auch von der Bevölkerung sehr gut angenommen wurden. Geplant und genehmigt ist ein Projekt zur Entwicklung von 6 Apartmentblöcken mit insgesamt 112 Wohneinheiten. Die Wohnungen haben Größen zwischen 53 m² und 120 m². Zusätzlich sind 115 PKW-Stellplätze in den Tiefgaragen und weitere 30 Freistellplätze vorgesehen. Die Gesamtnutzfläche wird 13.377 m² zzgl. 1.660 m² Garten betragen. Das Projekt wurde in den Bereich Land Banking reklassifiziert.

Grundstück „Mogosoia“ / Bukarest (Rumänien): MAGNAT ist seit Dezember 2006 mit 75 % an diesem 57.162 m² großen Grundstück beteiligt. Das Grundstück befindet sich in Mogosoia, einem der sich am rasantesten entwickelnden Vorstädte Bukarests in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze. Derzeit ist die Liegenschaft nicht aufgeschlossen, sämtliche Anschlüsse (Strom, Gas, Wasser, Kanal) sind aufgrund der Bebauung im Umfeld in unmittelbarer Umgebung vorhanden und können problemlos an das Grundstück herangezogen werden. Das Grundstück hat bereits eine Widmung für Wohnzwecke und wurde in den Bereich Land Banking reklassifiziert.

„Housing Estate Nasze Katy“ / Breslau (Polen): Errichtung von rd. 1.000 Wohnungen in mehreren Baustufen mit in Summe rund 66.000 m² Wohnnutzfläche; MAGNAT ist an der polnischen Projektgesellschaft mit 50 % beteiligt. Von den 3 Bauabschnitten wurden 2 beendet. Vom ersten Bauabschnitt mit 67 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten sind 66 Wohnungen verkauft. Vom zweiten Bauabschnitt mit 226 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten sind 59 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten verkauft. Beide Bauabschnitte sind fertig gestellt. Derzeit finden Verhandlungen mit der finanzierenden Bank über die planmäßige Rückzahlung der Finanzierung statt. Der Start der dritten Bauphase wurde im Sinne des Risikomanagements in der gegenwärtigen Situation gestoppt. Aufgrund der Auswirkungen der Wirtschaftskrise kam der vor Ort beauftragte Generalunternehmer in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Dies führte zu zeitlichen Verzögerungen im Projektablauf sowie zu einem Stillstand im Abverkauf der Wohnungen. Im Juni 2009 wurde diese Situation gelöst, es wurde unmittelbar danach begonnen, den ursprünglichen Projektverlauf wiederherzustellen. Der Wohnungsverkauf ist in der Zwischenzeit wieder angelaufen und entwickelt sich zufriedenstellend. Der Gesamterfolg des Projektes ist abhängig von der Vollendung aller Bauabschnitte, an der Umsetzung in Abhängigkeit mit einer entsprechenden Finanzierung wird gearbeitet.

Region CIS

„Peremogi 67“ / Kiew (Ukraine): Beteiligung in Höhe von 45 % an einer ukrainischen Projektgesellschaft, die das Baurecht auf der entsprechenden Liegenschaft mit bestehender Baugenehmigung für die Errichtung eines „Class A“ Büro- und Geschäftshauses mit einer Nutzfläche von ca. 30.500 m² und ca. 360 Stellplätzen hat. Eine internationale Investorengruppe übernahm einen Anteil von 40 % an diesem Investment und sicherte vertraglich die Übernahme der verbleibenden 60 % nach Fertigstellung zu. Aufgrund der Wirtschaftskrise und der damit verbundenen Finanzierungsengpässe in der Ukraine und bei Developmentprojekten haben sich Zeitverzögerungen ergeben, die im Einvernehmen mit dem Co-Investor dazu genutzt werden, die Planung innerhalb der bestehenden Baubewilligungen, vor allem den Mix zwischen Office und Retail, weiter zu optimieren. Die derzeitigen unvorteilhaften Rahmenbedingungen in der Ukraine sowie die vorherrschende Finanzierungssituation werden seitens der Investoren aktiv beobachtet, mögliche Maßnahmen zur Weiterführung werden laufend evaluiert. Es bleibt abzuwarten, wie sich dieses Umfeld in den nächsten Monaten entwickeln wird.

„Koncha-Zaspa“ / Kiew (Ukraine): Rund 33.000 m² großes Grundstück. MAGNAT hält 75 % an der Projektgesellschaft. Auf Basis einer rechtlichen Neustrukturierung wurde nunmehr die der historisch gewählten Transaktionsstruktur zu Grunde liegende Projektgesellschaft veräußert und die daraus resultierende offene Kaufpreisforderung in den Grundbüchern des ukrainischen Projektes Koncha Zaspa hypothekarisch besichert. Eine entsprechende Vereinbarung regelt die Übertragung des Grundstücks gegen Anrechnung der Kaufpreisforderung an Konzerngesellschaften der MAGNAT.

„Digomi“ / Tiflis (Georgien): Rund 20.000 m² großes Grundstück. MAGNAT hält 56,3 % an der Projektgesellschaft. Der weitaus überwiegende Teil des Investments von MAGNAT – neben der Beteiligung an der Projektgesellschaft, die mit Mindestkapital gegründet wurde – besteht in Form eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 1,4 Mio. Auf dem Grundstück war die Errichtung eines Fachmarktzentrums angedacht. Eine Bebauungsstudie wurde erstellt, weitere Kosten verursachende Aktivitäten wurden mangels Endnutzer verschoben.

„Vake 28-2“ / Tiflis (Georgien): Gemeinsam mit einem lokalen Partner wird ein Wohngebäude mit insgesamt 11.352 m² verkaufbarer Fläche (Apartments, Penthouse und Commercial Areas) errichtet. Magnat hält 37,5 %. Die Finanzierung des Gesamtprojektes erfolgte zum Teil über ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von USD 1,0 Mio., der restliche Teil über den Abverkauf der zu errichtenden Wohnungen. Die Rohbauarbeiten sind beinahe abgeschlossen, Außenwandmauerwerk, Zwischenwände sowie Innenverputzarbeiten sind im Gange. Der Abverkauf verläuft sehr zufriedenstellend.

„Cottage Village Vitaly“ / Kiew (Ukraine): Investment in Höhe von EUR 0,7 Mio. mit einem vertraglichen Anspruch auf den anteiligen Gewinn aus dem Gesamtprojekt. Das Projekt war zum Zeitpunkt der Investition durch MAGNAT bereits baugenehmigt, vier Häuser wurden verkauft. Der bisherige Verkaufsfortschritt ist nicht zufriedenstellend, die Gewinnprognose wurde aufgrund dieser Entwicklung reduziert. Die Verwertung des Gesamtprojekts ohne Weiterentwicklung (inkl. des Anteils des lokalen Projektpartners) wurde auf Gesellschafterebene vereinbart und soll rasch bei Vorliegen entsprechender Möglichkeiten umgesetzt werden.

„Podillja“ / Chmelnitzkij (Ukraine): Mit einem originären Investment von USD 2,6 Mio. (EUR 2,0 Mio.) hat MAGNAT die Fertigstellung der Ausbaustufe 1 des Großmarktzentrums „Podillja“ finanziert. Mit diesem Investment hatte MAGNAT einen vertraglichen Anspruch auf 500 Geschäftseinheiten erworben, weitere 100 Geschäftseinheiten wurden aufgrund eines gezogenen Pfandrechtes an die Gesellschaft übertragen. Das Großmarktzentrum Chmelnitzkij hat in der Zwischenzeit alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen erhalten. In den letzten Wochen kam es im Umfeld der Voreigentümer sowie der Co-Investoren zu rechtlichen Auseinandersetzungen. Die Grundlage dieser Auseinandersetzungen ist noch nicht geklärt. Die Parteienstellung von MAGNAT sowie die möglichen Auswirkungen dieser Auseinandersetzungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar. Aus Vorsichtsgründen wurde seitens der Investoren auf Empfehlung und mit Unterstützung des Asset Managers eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Beobachtung und Bewertung dieser Situation sowie der Einleitung möglicher rechtlicher Gegenmaßnahmen beauftragt.

Grundstück „Alexander“ (Ukraine): Die Liegenschaft mit einer Fläche von rd. 200.000 m² befindet sich südwestlich ca. 37 km vom Stadtzentrum von Kiew entfernt. Die Hauptstadt Kiew erstreckt sich über 839 km² und hat ca. 2.700.000 Einwohner. Der Solomensky-Bezirk misst ca. 4.000 Hektar und hat 280.400 Einwohner. Die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In der Nähe befindet sich die Stadt Wassylkiw. Wassylkiw ist eine Stadt in der Ukraine in der Oblast Kiew mit etwa 39.700 Einwohnern, etwa 30 Kilometer südwestlich von Kiew gelegen. Auf Basis einer rechtlichen Neustrukturierung wurden nunmehr die der historisch gewählten Transaktionsstruktur zu Grunde liegende Projektgesellschaft veräußert und die daraus resultierende offene Kaufpreisforderung in den Grundbüchern des ukrainischen Projektes Alexander Land hypothekarisch besichert. Eine entsprechende Vereinbarung regelt die Übertragung des Grundstücks gegen Anrechnung der Kaufpreisforderung an Konzerngesellschaften der MAGNAT.

3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2009/2010 der MAGNAT erwirtschaftete der Konzern ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR -4,5 Mio., in der Vergleichsperiode des Vorjahres waren es EUR -9,0 Mio.

Wesentliche Ergebniskomponenten waren hierbei

- das Ergebnis aus Vermietungen von Vorratsimmobilien aus dem Deutschland-Portfolio
- Verluste aus den at equity bewerteten Unternehmen sowie
- eine notwendige Wertberichtigung im Zusammenhang mit dem Investment in Polen.

Die Einnahmen aus der Vermietung von Vorratsimmobilien betrugen im ersten Halbjahr EUR 3,2 Mio. und lagen damit über der Vergleichsperiode des Vorjahres von EUR 3,1 Mio. Als erfreulich ist hier der Anstieg der Vermietungen vor allem im Wohnportfolio auf 86,7 % im September 2009 (September 2008: 81,8 %) anzumerken. Die dazu erforderlichen Sanierungsmaßnahmen erhöhten die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen, so dass das Ergebnis aus Vermietungen mit EUR 1,1 Mio. leicht unter dem Vorjahresergebnis von EUR 1,2 Mio. lag.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR -1,3 Mio. (Vorjahr: EUR -5,8 Mio.) resultierte im Wesentlichen aus den Projekten YKB (EUR -0,4 Mio.), Squadra (EUR -0,3 Mio.) und Peremogi (EUR -0,3 Mio.) sowie aus nicht realisierten Währungsverlusten in Höhe von EUR -0,5 Mio.

Die allgemeinen Verwaltungskosten beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR -1,5 Mio. (Vorjahr: EUR -2,0 Mio.), wesentliche Position waren die durch das Integrationsprojekt geprägten Rechts- und Beratungskosten von EUR -0,9 Mio., die satzungsgemäße Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin in Höhe von EUR -0,2 Mio. und die Management Fee laut Satzung an den Asset Manager von EUR -0,5 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR -1,0 Mio. (Vorjahr: EUR -1,5 Mio.) wurden hauptsächlich von nicht abziehbarer Vorsteuer von EUR -0,3 Mio. und Währungsverlusten von EUR -0,3 Mio. beeinflusst.

Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode EUR -1,8 Mio. (Vorjahr: EUR -1,2 Mio.). Wesentliche Komponente in den Finanzaufwendungen ist hierbei die Wertberichtigung des Gesellschafterdarlehens an eine Projektgesellschaft in Polen in Höhe von EUR -1,5 Mio.

Das Konzernergebnis nach Steuern betrug EUR -4,5 Mio. (Vorjahr: EUR -9,0 Mio.), wobei EUR -4,2 Mio. auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfielen. Unter Berücksichtigung des den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnenden Ergebnisses entspricht dies einem Ergebnis je Aktie von EUR 0,80.

Vermögens- und Finanzlage

Die Buchwerte der langfristigen Vermögenswerte reduzierten sich auf EUR 62,6 Mio. (31. März 2009: EUR 66,2 Mio.) hauptsächlich aufgrund der Reduktion der Gesellschafterdarlehen des YKB-Portfolios in Höhe von EUR 3,5 Mio. Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich auf EUR 80,6 Mio. (31. März 2009: EUR 84,1 Mio.) aufgrund der Abnahme der Zahlungsmittel auf EUR 3,9 Mio. (31. März 2009: EUR 7,6 Mio.).

MAGNAT verfügt zum Stichtag 30. September 2009 über ein Konzerneigenkapital von EUR 90,6 Mio. (inkl. EUR 14,2 Mio. Minderheitenanteile) und über eine solide Eigenkapitalquote in Höhe von 63,3 % (zum 31. März 2009: 62,9 %).

Die langfristigen Finanzschulden der Gesellschaft nahmen im Berichtszeitraum auf EUR 34,8 Mio. (31. März 2009: EUR 46,0 Mio.) ab. Die kurzfristigen Finanzschulden erhöhten sich aufgrund der Fälligkeit eines Bridge Loans und eines Mezzanine-Darlehens innerhalb von 12 Monaten auf EUR 17,8 Mio. (31. März 2009: EUR 9,7 Mio.). Die Bilanzsumme zum 30. September 2009 betrug EUR 143,2 Mio. (31. März 2009: EUR 150,4 Mio.).

4 Nachtragsbericht

Die ordentliche Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA hat am 29. Oktober 2009 alle Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit verabschiedet. Wesentliche Entscheidungen für die weitere Zukunft der MAGNAT waren dabei insbesondere die folgenden zwei Beschlüsse:

1. Beschlussfassung über die Zustimmung zum Beschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin vom 8. September 2009 betreffend die Ausnutzung des genehmigten Kapitals.

Die persönlich haftende Gesellschafterin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA hat am 8. September 2009 beschlossen, das Kapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 5.290.000 durch eine Sachkapitalerhöhung um EUR 8.604.651 auf EUR 13.894.651 zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Der Aufsichtsrat hat

diesem Beschluss seinerseits mit einem entsprechenden Beschluss am 8. September 2009 zugestimmt.

Gegenstand der Sacheinlage waren sämtliche Aktien der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, Österreich, sowie sämtliche Geschäftsanteile an der Altira ImmoFinanz GmbH. Wesentlicher Vermögensgegenstand dieser Gesellschaften ist eine Beteiligung in Höhe von zusammen 100 % an der R-QUADRAT Immobilien GmbH mit Sitz in Wien, Österreich.

Diese Sachkapitalerhöhung ist dabei als Teil einer umfassenden Umstrukturierung der MAGNAT zu verstehen. Neben der Internalisierung des Asset Managements aufgrund der Sachkapitalerhöhung ist die Umwandlung der MAGNAT von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (nachfolgend „KGaA“) in eine Aktiengesellschaft ein wesentliches weiteres Element der Umstrukturierung.

2. Beschlussfassung über die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und Feststellung der Satzung

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA wird gemäß §§ 190 ff., 226 ff. und 238 ff. UmwG formwechselnd auf Basis des zu erstellenden Kapitalmarktprospektes in die Rechtsform der Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Gesellschaft wird nach der Umwandlung die Firma „MAGNAT Real Estate AG“ führen. Sie hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Das Grundkapital der Gesellschaft, das nach Eintragung der Durchführung der am 8. September 2009 beschlossenen Kapitalerhöhung im Handelsregister EUR 13.894.651 betragen wird, wird in derselben Höhe zum Grundkapital des neuen Rechtsträgers (EUR 13.894.651). Das Grundkapital der Gesellschaft, das eingeteilt ist in 13.894.651 auf den Inhaber lautende Stückaktien wird nach dem Formwechsel ebenfalls in 13.894.651 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt sein.

Die bisherigen Aktionäre der MAGNAT erhalten als Aktionäre der formgewechselten Gesellschaft dieselbe Anzahl von auf den Inhaber lautenden Stückaktien, die sie bisher an der MAGNAT gehalten haben. Die MAGNAT Management GmbH tritt gemäß § 245 Abs. 3 UmwG an die Stelle der Gründer der Aktiengesellschaft. Durch den Formwechsel wird die MAGNAT Management GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin nach § 247 Abs. 2 UmwG aus der Gesellschaft ausscheiden.

Am 17. November 2009 meldete die MAGNAT den erfolgreichen Verkauf des Grundstückes „Boronkay“, das mit 23.765 m² Teil des YKB-Portfolios ist. Das Grundstück „Boronkay“ wurde im Rahmen des Gesamtportfolios im Juli 2007 für EUR 4,5 Mio. erworben und liegt in Istanbul. Mit dem Verkaufserlös in Höhe von EUR 15,7 Mio. konnte ein return on investment in Höhe von rund 250 % erzielt werden. Der MAGNAT fließen aus diesem Verkauf EUR 5 Mio. zu.

5 Risikobericht

Im Geschäftsbericht 2008/09 wurde ausführlich auf Risikopolitik und Grundsätze des Risiko- und Chancenmanagements eingegangen. In weiterer Folge wird auf die wesentlichen Änderungen in diesem Bereich eingegangen.

a. Markt- und Branchenrisiken

Der Immobilienmarkt ist stark von konjunkturellen Entwicklungen geprägt und beeinflusst, welche ihrerseits wiederum von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden. Wesentliche Faktoren innerhalb der einzelnen Volkswirtschaften und Immobilienmärkte bzw. -teilmärkte sind Angebot und Nachfrage seitens der Nutzer, die Verfügbarkeit von Kapital sowie die Kapitalkosten (vor allem über die vorherrschenden Zinsniveaus) und die Baukosten. Überregional bzw. global ist die Nachfrage von Investoren nach Anlagen in der Assetklasse Immobilien und deren relative Attraktivität im Vergleich mit anderen Assetklassen von Bedeutung.

Nachfrageseitig hat sich der Immobilienmarkt auf niedrigem Niveau stabilisiert, allerdings steht Kapital nicht bzw. nur zu sehr hohen Kosten zur Verfügung. Zusätzlich entsteht die Situation, dass einige Mitbewerber in den Zielregionen aufgrund von wirtschaftlichen Problemen größere Portfolien zu niedrigen Preisen anbieten. Die Nachhaltigkeit dieser Situation bzw. Entwicklung und deren Auswirkungen auf MAGNAT sind gegenwärtig schwer einschätzbar.

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

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

Die Ukraine ist nach wie vor mit hohem Risiko versehen. Internationale Investoren haben das Land schlagartig verlassen. Eine erneute Investitionsbereitschaft ist aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Turbulenzen nicht abzusehen. Innenpolitische Spannungen und die anstehenden Wahlen führen derzeit zu Unsicherheiten. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen können den Geschäftsverlauf der MAGNAT beeinflussen.

b. Finanzwirtschaftliche Risiken

Währungsrisiken

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

Das verbleibende Wechselkursrisiko, welches sich idealtypisch auf das eingesetzte Eigenkapital und das Gewinnpotenzial beschränkt, wird nur teilweise abgesichert: Grundsätzlich wird einer Absicherung auf aggregierter Basis der Absicherung von projektbezogenen Einzelrisiken der Vorzug gegeben, und hier wiederum wird eine Absicherung nur bei Überschreitung bestimmter Schwankungsbreiten, nur für bestimmte Währungen und nur für das eingesetzte Eigenkapital (nicht aber für das 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 Währungsrisiken somit darauf ausgerichtet, diese innerhalb bestimmter Bandbreiten in Kauf zu nehmen. Eine Absicherung wird lediglich hinsichtlich eines Spitzenrisikos auf aggregierter Ebene und für bestimmte Währungen angestrebt, um Entwicklungen entgegenzuwirken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden können. Die Währungs-Absicherungsstrategie wird in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Ein besonderer Fall von Währungsrisiken tritt derzeit in der Ukraine auf. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung wurde in der Ukraine die Umwandlung der lokalen Währung in Devisen und die Ausfuhr von Devisen restriktiv eingeschränkt. Zusätzlich wurde die Regelung einer Zwangskonvertierung eingeführt. Eine Absicherung der lokalen Währung mittels klassischer Optionsprodukte ist mangels Anbieter nicht beziehungsweise nur zu äußerst ungünstigen Konditionen und innerhalb komplexer Strukturen möglich. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wurde in diesem Zusammenhang als alternative Maßnahme zur Risikominimierung eines etwaigen Währungsverlustes diskutiert, etwaig eintretende Rückflüsse innerhalb der Ukraine nach restriktiven Vorgaben in Bezug auf Qualität der Immobilie und Qualität der Mieter sowie Mietverträge in der Ukraine zu reinvestieren.

Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der Gesellschaft vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben sowie zwischenzeitlich auch durch jederzeit nutzbare Kreditlinien gesteuert. Aufgrund der derzeitigen Situation wird MAGNAT die Rückflüsse aus zukünftigen Verwertungen dazu verwenden, Liquidität wieder in Form von Bankguthaben vorzuhalten. Die Abhängigkeit der Liquiditätssituation von Rückflüssen aus Verwertungen im Kalenderjahr 2010 bleibt dennoch hoch.

c. Operative Risiken

Wenn Kreditfinanzierungen auf Projektebene nicht bzw. nicht wie geplant realisiert werden können, besteht das Risiko, dass sich Projektzeitpläne verzögern und/oder mehr Eigenkapital für ein Projekt erforderlich ist und / oder die Kosten der Fremdfinanzierung höher sind als geplant. Der Abschluss derzeit laufender Verhandlungen über Projektfinanzierungen verzögert sich aufgrund der Situation auf den Finanzmärkten vor allem in der Region CEE/SEE/CIS. Die genauen Auswirkungen auf Projektpläne sind nach wie vor schwer einschätzbar.

6 Ausblick

Aufgrund der vorherrschenden Wirtschaftskrise sind auch die Immobilienmärkte und ihr Umfeld außergewöhnlich schwer berechenbar geworden. Die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwingen Unternehmen aller Größenordnungen in einen intensiven Anpassungsprozess der Strategien und Geschäftsmodelle. Wie lange die vorherrschenden Unsicherheiten andauern werden, wagt niemand vorherzusagen. Umso wichtiger ist es, konkrete und umfassende Anpassungen in der Strategie und Geschäftsausrichtung vorzunehmen, um auf alle möglichen Weiterentwicklungen vorbereitet zu sein. Die Anpassungen an der Strategie der MAGNAT lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung der Liquidität der Gesellschaft als oberste Priorität sowie Intensivierung von Verwertungsmaßnahmen als wichtiger Baustein zur Sicherung der Liquidität
- Ausbalancierung der Portfoliogewichtung zwischen den Regionen D/A und CEE/SEE/CIS zur Milderung starker zyklischer Schwankungen in den Immobilienmärkten
 - Weiterverfolgung der Reduktion der Risikopositionen in CEE/SEE/CIS
 - Wertsicherung des Portfolios durch Reklassifizierungen in Land Banking
 - Evaluierung potenzieller, zukünftiger Investments in Deutschland und Österreich aufgrund attraktiver Ankaufsrenditen und geringerer Risikoerwartung
- Integration des Asset Managers R-Quadrat und Ausbau des Geschäftsmodells

Im Geschäftsbereich Bestand geht die Geschäftsleitung aufgrund der positiven Entwicklung des YKB-Portfolios von einem Mittelrückfluss innerhalb der nächsten 12 Monate in Höhe von mindestens weiteren EUR 3,0 Mio. aus. Ebenfalls positiv sollte sich die Beteiligung an der Squadra im Zuge einer Erholung des deutschen Immobilienmarktes innerhalb der nächsten 12 – 24 Monate entwickeln. Aufgrund des beschlossenen strategischen Rückzugs aus Russland und aufgrund der sich verschlechternden Rahmenbedingungen in Russland soll die Beteiligung an der Russian Land AG innerhalb der nächsten 12 – 24 Monate verwertet werden.

Im Bereich Development sollten sich die Einnahmen aus der Vermietung von Vorratsimmobilien aus dem Deutschland-Portfolio aufgrund der Erhöhung der Vermietungsstände innerhalb der nächsten 12 Monate erhöhen, die budgetierten Sanierungsmaßnahmen jedoch das Ergebnis aus Vermietungen auf bzw. unter das Niveau des vorangegangenen Geschäftsjahres drücken. Die operativen Aufwendungen aus dem Sub-Segment Land Banking werden sich weitgehend reduzieren, zumal in diesem Bereich auch keine Finanzierungskosten anfallen. Eine wichtige Aufgabe in diesem Bereich wird die Beschaffung einer Finanzierung für das Projekt Peremogi gemeinsam mit dem Joint Venture Partner sein. Generell wird ein Hauptaugenmerk auf der Ukraine liegen. Eine unsichere Rechtslage und Korruption machen die Ukraine derzeit für ausländische Investoren unattraktiv. Hier gilt es, Rechtspositionen zu sichern und insbesondere die offenen Punkte zur rechtlichen Situation im Zusammenhang mit dem Investment Chmelnitzkij zu bewerten und gegebenenfalls auch mit rechtlichen Schritten zu sichern.

Im neuen Bereich Asset Management, der über die R-Quadrat Gruppe abgewickelt wird, werden im verbleibenden Geschäftsjahr das Bauherrenmodell Schumannngasse sowie das Beteiligungsmodell Grazer Strasse platziert. An der Umsetzung eines weiteren Bauherrenmodells wird für das Geschäftsjahr 2010/2011 gearbeitet. Für das laufende Geschäftsjahr 2009/2010 rechnet die Geschäftsführung mit einem Ergebnisbeitrag des Bereichs von über EUR 2,0 Mio.

Die nächsten 12 Monate werden für das Geschäftsmodell der MAGNAT von der Herausforderung geprägt sein, aktives und konsequentes Liquiditätsmanagement umzusetzen. Für die nächsten 12 – 24 Monate geht das Management der MAGNAT unter der Annahme einer Verbesserung der gegenwärtigen Marktsituation in den einzelnen Ländern von einer Stabilisierung des Geschäftsmodells, einer Verbesserung der Ergebnisentwicklung und damit einer möglichst raschen Rückkehr auf den Wachstumspfad aus.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von MAGNAT liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von MAGNAT. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der MAGNAT wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zu Grunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte,

projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. MAGNAT übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz zum 30. September 2009

in EURO	30.09.2009	31.03.2009
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	467.289	380.566
Sachanlagen	43.429	38.740
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	51.578.486	51.747.568
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	112.500	112.500
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	10.209.104	13.772.885
Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte	34.114	0
Latente Steueransprüche	170.943	188.837
Summe langfristige Vermögenswerte	62.615.865	66.241.096
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	60.072.371	60.114.554
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	11.369.017	11.108.910
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.258.514	4.831.589
Derivative Finanzinstrumente	0	464.971
Zahlungsmittel	3.857.021	7.624.863
Summe kurzfristige Vermögenswerte	80.556.923	84.144.887
Summe Vermögenswerte	143.172.788	150.385.983
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gesellschaftskapital	5.340.000	52.950.000
Rücklagen	71.051.058	27.160.289
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	76.391.058	80.110.289
Minderheitsanteile	14.171.801	14.526.108
Summe Eigenkapital	90.562.859	94.636.397
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	231.679	219.685
Langfristige Finanzschulden	34.604.248	45.782.932
Summe langfristige Schulden	34.835.927	46.002.617
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	2.050.634	2.076.226
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.361.729	3.146.328
Kurzfristige Finanzschulden	14.361.639	3.930.696
Derivative Finanzinstrumente	0	593.718
Summe kurzfristige Schulden	17.774.002	9.746.968
Summe Schulden	52.609.929	55.749.585
Summe Schulden und Eigenkapital	143.172.788	150.385.983

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2009

	01.04.2009 - 30.09.2009	01.04.2008 - 30.09.2008	01.07.2009 - 30.09.2009	01.07.2008 - 30.09.2008
	in EURO			
Einnahmen aus der Vermietung	3.220.707	3.052.696	1.465.951	1.531.548
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-2.134.703	-1.820.123	-1.247.875	-970.388
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	1.086.003	1.232.573	218.076	561.160
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	166.556	40.405	25.998	21.479
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen	-1.478.393	-5.872.409	-940.823	-5.872.409
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1.311.838	-5.832.004	-914.825	-5.850.930
Sonstige betriebliche Erträge	42.454	337.333	42.454	336.021
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.493.013	-1.990.729	-727.406	-741.015
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.015.684	-1.502.017	-502.735	-1.017.030
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	-2.692.077	-7.754.844	-1.884.435	-6.711.794
Finanzerträge	923.627	883.413	381.553	611.469
Finanzaufwendungen	-2.686.284	-2.054.157	-2.090.150	-1.548.109
Finanzergebnis	-1.762.657	-1.170.744	-1.708.597	-936.640
Ergebnis vor Steuern	-4.454.734	-8.925.588	-3.593.032	-7.648.434
Ertragsteuern	-73.587	-46.290	-15.836	-28.360
Ergebnis gesamt	-4.528.321	-8.971.879	-3.608.869	-7.676.795
Davon entfallen auf: Minderheitsgesellschafter	-308.189	-490.959	-232.653	-372.212
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-4.220.132	-8.480.920	-3.376.216	-7.304.583
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,80	-1,60	-0,64	-1,38
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,80	-1,60	-0,64	-1,38

Gesamtergebnisrechnung zum 30. September 2009

Ergebnis gesamt	-4.528.321	-8.971.879	-3.608.869	-7.676.795
Sonstige (im Eigenkapital erfasste) Ergebnisse aus				
Währungsdifferenz	181.683	4.034.595	-530.789	3.147.144
zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	292.994	0	292.994	0
Sonstige	-11.875	-221.118	0	-221.118
Summe sonstiger (im Eigenkapital erfasster) Ergebnisse vor Steuern	462.802	3.813.477	-237.795	2.926.026
abzüglich Steuern darauf	-8.978	0	2.532	0
Summe sonstiger (im Eigenkapital erfasster) Ergebnisse nach Steuern	453.823	3.813.477	-235.264	2.926.026
Gesamtes Periodenergebnis	-4.074.498	-5.158.402	-3.844.132	-4.750.769
Davon entfallen auf: Minderheitsgesellschafter	-355.265	-89.399	-298.574	-106.002
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-3.719.232	-5.069.002	-3.545.559	-4.644.767

Konzerneigenkapitalspiegel

	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minderheits-anteile	Summe Eigenkapital	
	in TEUR	Komplementär Kapital	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen				sonstige Rücklagen
01.04.2009		50	52.900	33.545	2.790	-9.175	80.110	14.526	94.636
Kapitalerhöhungen		0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalherabsetzung		0	-47.610	43.640	3.970	0	0	0	0
Eigenkapitalbeschaffungskosten		0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges		0	0	0	0	-9	-9	0	-9
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen		0	0	0	0	386	386	0	386
Währungsdifferenz		0	0	0	0	124	124	-47	77
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	0	0	501	501	-47	454
Periodenergebnis		0	0	0	-4.220	0	-4.220	-308	-4.528
Gesamtes Periodenergebnis		0	0	0	-4.220	501	-3.719	-355	-4.074
30.09.2009		50	5.290	77.185	2.540	-8.674	76.391	14.172	90.563
01.04.2008		50	52.900	33.546	8.990	-5.738	89.748	14.462	104.209
Kapitalerhöhungen		0	0	0	0	0	0	625	625
Eigenkapitalbeschaffungskosten		0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges		0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen		0	0	0	0	2.837	2.837	0	2.837
Währungsdifferenz		0	0	0	0	575	575	402	977
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	0	0	3.412	3.412	402	3.814
Periodenergebnis		0	0	0	-8.481	0	-8.481	-491	-8.972
Gesamtes Periodenergebnis		0	0	0	-8.481	3.412	-5.069	-89	-5.158
30.09.2008		50	52.900	33.546	509	-2.326	84.679	14.997	99.676

Konzernkapitalflussrechnung zum 30. September 2009

	in TEUR	01.04.2009 - 30.09.2009	01.04.2008 - 30.09.2008
Konzernergebnis vor Steuern		(4.455)	(8.926)
Veränderung der Vorratsimmobilien		42	(3.796)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		(266)	1.589
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern		24	0
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		(594)	(4.788)
Veränderung der Rückstellungen		(26)	(72)
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		(1.773)	2.260
Veränderung derivative Finanzinstrumente		0	(287)
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		2.810	7.851
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		(4.236)	(6.167)
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen		(9)	(14)
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen		(745)	(2.720)
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		(898)	(1.472)
Einzahlungen aus Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen		3.500	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		1.848	(4.207)
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		0	653
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		13.364	46.946
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden		(14.742)	(35.584)
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		(1.379)	12.015
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel		(3.767)	1.641
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung		(1)	0
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		7.625	4.827
Zahlungsmittel am Ende der Periode		3.857	6.468

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

**Zwischenberichterstattung - Halbjahresbericht
Konzernanhang für den Zeitraum vom 1. April 2009 bis 30. September 2009**

Gliederung

- A. Allgemeine Angaben
- B. Rechnungslegung
- C. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Eigenkapitalveränderungsrechnung
- E. Ausgewählte Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
- F. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
- G. Sonstige Erläuterungen

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

**Zwischenberichterstattung - Halbjahresbericht
Konzernanhang für den Zeitraum vom 1. April 2009 bis 30. September 2009**

A. Allgemeine Angaben

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ bzw. „MAGNAT“ genannt) wurde am 6. April 2006 gegründet und am 31. Mai 2006 in das Handelsregister (HRB 77281) am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Lyoner Straße 32 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. März.

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

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

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

Ein zentrales Element der Geschäftspolitik mit entsprechender Auswirkung auf die Aufbau- und Ablauforganisation ist ein umfassendes Outsourcing, insbesondere im Bereich der Immobilienaktivitäten. Die Kommanditaktionärin R-QUADRAT Immobilien GmbH (als Rechtsnachfolgerin der R-

QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH), Wien, (im Folgenden kurz „R-QUADRAT“), erbringt als Asset Manager im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Sonderpflichten Dienstleistungen an MAGNAT, welche die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienaktivitäten in einem hohen Ausmaß abdecken.

B. Rechnungslegung

Der Konzern-Zwischenbericht wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Der Konzern-Zwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt. Der Konzern-Zwischenbericht wurde einer prüferischen Durchsicht („review“) unterzogen.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2009 ist unter Beachtung der Regelungen des International Accounting Standards (IAS) 34 aufgestellt worden. In Übereinstimmung mit IAS 34 wurde ein verkürzter Berichtsumfang gegenüber dem zum 31. März 2009 aufgestellten Konzernabschluss gewählt.

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben Standards und Interpretationen verabschiedet, die im Berichtszeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die Anwendung dieser Regelungen setzt voraus, dass die zum jetzigen Zeitpunkt zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt. Der Konzern hat auf eine vorzeitige Anwendung der aufgeführten Standards und Interpretationen verzichtet.

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme des Going Concerns aufgestellt. Die Berichtswährung ist der Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dieses angegeben.

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 IFRS Anwendung, die am Stichtag des Zwischenberichts (30. September 2009) verbindlich gelten und zur Anwendung in der Europäischen Union angenommen wurden. In dem Zwischenbericht zum 30. September 2009 wurden die Änderungen des Standards IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ bezüglich der Gesamtergebnisrechnung sowie der Standard IFRS 8 „Geschäftssegmente“ erstmalig angewendet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Schätzungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2009 nicht geändert. Wir verweisen insofern auf unseren Geschäftsbericht zum 31. März 2009.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. März 2009 zu lesen.

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2009 unverändert geblieben.

C. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Das Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von TEUR -4.528 wurde im Wesentlichen durch das negative Periodenergebnis der at equity bewerteten Unternehmen (TEUR -1.312) sowie einer anteiligen Wertberichtigung des an die R-QUADRAT Polska Alpha Sp. z o.o. gewährten Darlehens in Höhe von TEUR 1.497 beeinflusst.

Die allgemeinen Verwaltungskosten betrugen in der Berichtsperiode TEUR 1.493.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus dem den Anteilseignern des Unternehmens zurechenbaren Anteilen am Periodengewinn dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien. Die von der außerordentlichen Hauptversammlung beschlossene und durch Eintragung in das Handelsregister der Gesellschaft am 20. April 2009 wirksam gewordene ordentliche Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 wurde vom 29. April auf 30. April 2009 umgesetzt. Die MAGNAT Aktionäre erhielten für jeweils 10 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie eine neue konvertierte Stückaktie mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zugebucht. Am 30. April 2009 wurden mit Handelsbeginn die Aktien mit der neuen ISIN, dem herabgesetzten Grundkapital und dem neuen Aktienkurs notiert.

	01.04.2009	01.04.2008	01.04.2008
	-	-	-
	30.09.2009	30.09.2008	30.09.2008 *
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenverlust/-gewinn (TEUR)	-4.220	-8.481	-8.481
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	5.290.000	5.290.000	52.900.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,80	-1,60	-0,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,80	-1,60	-0,16

* Neben der Berechnung mit dem herabgesetzten Grundkapital wurde für das Ergebnis je Aktie des Vorjahres aus Gründen der Übersichtlichkeit auch die Berechnung des Vorjahres wiedergegeben.

D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Eigenkapitalveränderungsrechnung

In der Berichtsperiode wurde das an die Tochtergesellschaft eines at equity bewerteten Unternehmens gewährte Darlehen teilweise (TEUR 3.500) rückgezahlt. Die Verbindlichkeit aus dem Kontokorrentkonto der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA wurde um TEUR 1.000 reduziert.

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare negative Periodenergebnis beträgt TEUR 4.220, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Verlustanteil von TEUR 308.

Die weiteren erfolgsneutralen Veränderungen des Eigenkapitals ergeben sich im Wesentlichen aus einer positiven Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenz in Höhe von TEUR 182 sowie TEUR 281 aus der anteiligen Übernahme sonstiger Rücklagen von at equity bewerteten Unternehmen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung aus der Anlage zum Anhang zu entnehmen.

E. Ausgewählte Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Die Kapitalflussrechnung ist aus der Anlage zum Anhang zu entnehmen.

6.1.1 Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR -4.236 ist im Wesentlichen geprägt von der Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR -1.773. Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte zeigen eine Veränderung von TEUR -594. Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betrugen TEUR 2.810. Eine Aufteilung auf die wesentlichen Positionen ist im Abschnitt „Zahlungsunwirksame Posten“ gesondert dargestellt.

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 1.848 resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung eines an die Tochtergesellschaft eines at equity bewerteten Unternehmens gewährten Darlehens in Höhe von TEUR 3.500.

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -1.379 ist geprägt von der Ende Juli durchgeführten Refinanzierung der in 2010 fälligen operativen Kreditlinien.

Zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Posten resultieren im Wesentlichen aus dem Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen (TEUR 1.312) und Wertberichtigungen (TEUR 1.497) sowie der Veränderung der Währungsumrechnung (TEUR 396).

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel entsprechen dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Betrag von TEUR 3.857. Dieser Posten der Konzernbilanz enthält Kassenbestände und laufende Guthaben bei Kreditinstituten.

F. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

1. April 2009 - 30. September 2009					
Segmente nach Geschäftsfeldern					
TEUR	Bestand	Development	Summe Segmente	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz		3.221	3.221		3.221
Periodenergebnis vor Steuern	-580	-2.039	-2.619	-1.836	-4.455

1. April 2008 - 30. September 2008					
Segmente nach Geschäftsfeldern					
TEUR	Bestand	Development	Summe Segmente	Zentralbereiche	Konzern
Umsatz		3.053	3.053		3.053
Periodenergebnis vor Steuern	-2.253	-4.889	-7.142	-1.784	-8.926

Weitere Informationen

Segmentvermögen (TEUR)	Bestand	Development	Summe Segmente	Zentralbereiche	Konzern
30. September 2009	26.920	95.971	122.891	4.252	127.143
31. März 2009	26.636	96.358	122.994	8.201	131.195

Die Segmentierung der Jahresabschlussdaten erfolgt entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Der Konzern ist in die beiden berichtspflichtigen Segmente Bestand und Development gegliedert. Das Segment Bestand beinhaltet jene Informationen, die sich auf im langfristigen Sachanlagevermögen gehaltene Immobilien beziehen. Das Segment Development umfasst die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking. Das Management überwacht die operativen Ergebnisse getrennt für jedes Geschäftssegment. Das Segment „Zentralbereiche“ enthält die Holding-Gesellschaften, die kein eigenständiges Segment darstellen. Dennoch erfolgte aus Übersichtlichkeitsgründen eine separate Darstellung.

Die Umsatzerlöse der Periode resultieren aus Vermietung und wurden im Bereich Development erzielt. Erlöse aus Transaktionen zwischen den Segmenten ergaben sich in der Berichtsperiode nicht.

Wesentliche Veränderungen des Vermögens und der Schulden des Konzerns wurden im Abschnitt D erläutert.

Die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu Geschäftssegmenten hat sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2009 nicht verändert.

G. Sonstige Erläuterungen

1. Finanzinstrumente

Zum Berichtszeitpunkt hielt der Konzern keine derivativen Finanzinstrumente mehr. Für die zum Bilanzstichtag 31. März 2009 noch offenen Devisenoptionsgeschäfte erfolgte im Mai 2009 eine Glattstellung in Höhe von USD 17 Mio. Das Ergebnis aus dieser Glattstellung in Höhe von TEUR 129 wurde als Ertrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis erfasst.

2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

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

a) MAGNAT Management GmbH

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

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

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

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

In der laufenden Berichtsperiode wurden von der MAGNAT Management GmbH Leistungen in Höhe von TEUR 245 zuzüglich gegebenenfalls angefallener gesetzlicher Umsatzsteuer an die Muttergesellschaft erbracht.

b) R-QUADRAT Immobilien GmbH

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

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

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

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

Diese Vergütung versteht sich zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer und ist zahlbar nach dem rechtsverbindlichen Abschluss des Anschaffungsvorganges.

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

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

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

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

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

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

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

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

- „Betrag A“ = Konzern-Periodengewinn des Geschäftsjahres (auf Grundlage des Konzernabschlusses gem. IFRS / International Financial Reporting Standards) vor Abzug dieser erfolgsabhängigen Vergütung,
- „Betrag B“ = 12 % des Konzern-Eigenkapitals während des Geschäftsjahres (auf Grundlage des Konzernabschlusses gem. IFRS), vor Berücksichtigung dieser Vergütung – bei Veränderungen des Konzern-Eigenkapitals während des Geschäftsjahres, z.B. auf Grund von Kapitalerhöhungen oder Dividendenzahlungen, ist der Berechnung ein dementsprechend ermitteltes durchschnittliches Konzern-Eigenkapital zu Grunde zu legen
- (Betrag A abzüglich Betrag B) multipliziert mit 20 % = erfolgsabhängige Vergütung

- Sofern sich aus der Berechnung von „Betrag A“ abzüglich „Betrag B“ ein negativer Betrag (= „Betrag C“) ergibt, so wird „Betrag C“ auf das Folgejahr vorgetragen. Erst nach Ausgleich dieses „Betrages C“ zzgl. eines eventuell bereits bestehenden negativen Vortrages („kumulierter Betrag C“) entsteht der Anspruch auf die erfolgsabhängige Vergütung wie vorstehend ausgeführt.

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

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

in TEUR	01.04. bis 30.09.2009	01.04. bis 30.09.2008
Mutterunternehmen	433	356
Tochtergesellschaften	912	1.029
Assoziierte Unternehmen	274	625
Summe	1.619	2.010

Verbindlichkeiten aus Leistungen der R-QUADRAT Immobilien GmbH an die Konzernunternehmen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 427.

Wie im Vorjahr bestand in der Berichtsperiode ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds von Dr. Carsten Strohdeicher. Der Beratungsvertrag umfasst die Beratung bei und Vermittlung von Fremdfinanzierungen von Immobilienprojekten in Deutschland, die darin vereinbarten Honorare liegen signifikant unter den marktüblichen Konditionen. Der Beratungsvertrag wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats genehmigt. Für die erbrachten Beratungsleistungen wurden in der Berichtsperiode TEUR 65 zzgl. USt gezahlt.

An andere Mitglieder des Aufsichtsrats wurden über die Aufsichtsratsvergütung hinaus keine zusätzlichen Vergütungen für erbrachte Leistungen gezahlt.

c) **Minderheitsgesellschafter**

Des Weiteren hatte die MAGNAT Geschäftsbeziehungen zu den Minderheitsgesellschaftern. Die Beziehungen bestehen im Wesentlichen aus der Finanzierung und dem Erwerb der Tochterunternehmen.

Die MAGNAT hat zum Bilanzstichtag Forderungen gegen den Minderheitsgesellschafter, R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 1.947.

3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die ordentliche Hauptversammlung der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA hat am 29. Oktober 2009 alle Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit verabschiedet. Wesentliche Entscheidungen für die weitere Zukunft der MAGNAT waren dabei insbesondere die folgenden zwei Beschlüsse:

1. Beschlussfassung über die Zustimmung zum Beschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin vom 8. September 2009 betreffend die Ausnutzung des genehmigten Kapitals.

Die persönlich haftende Gesellschafterin der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA hat am 8. September 2009 beschlossen, das Kapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 5.290.000 durch eine Sachkapitalerhöhung um EUR 8.604.651 auf EUR 13.894.651 zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Der Aufsichtsrat hat diesem Beschluss seinerseits mit einem entsprechenden Beschluss am 8. September 2009 zugestimmt.

Gegenstand der Sacheinlage waren sämtliche Aktien der R-QUADRAT Holding AG mit Sitz in Wien, Österreich, sowie sämtliche Geschäftsanteile an der Altira ImmoFinanz GmbH. Wesentlicher Vermögensgegenstand dieser Gesellschaften ist eine Beteiligung in Höhe von zusammen 100 % an der R- QUADRAT Immobilien GmbH mit Sitz in Wien, Österreich.

Diese Sachkapitalerhöhung ist dabei als Teil einer umfassenden Umstrukturierung der MAGNAT zu verstehen. Neben der Internalisierung des Asset Managements aufgrund der Sachkapitalerhöhung ist die Umwandlung der MAGNAT von einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (nachfolgend „KGaA“) in eine Aktiengesellschaft ein wesentliches weiteres Element der Umstrukturierung.

2. Beschlussfassung über die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und Feststellung der Satzung⁷

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA wird gemäß §§ 190 ff., 226 ff. und 238 ff. UmwG formwechselnd auf Basis des zu erstellenden Kapitalmarktprospektes in die Rechtsform der Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Gesellschaft wird nach der Umwandlung die Firma „MAGNAT Real Estate AG“ führen. Sie hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Das

Grundkapital der Gesellschaft, das nach Eintragung der Durchführung der am 8. September 2009 beschlossenen Kapitalerhöhung im Handelsregister EUR 13.894.651 betragen wird, wird in derselben Höhe zum Grundkapital des neuen Rechtsträgers (EUR 13.894.651). Das Grundkapital der Gesellschaft, das eingeteilt ist in 13.894.651 auf den Inhaber lautende Stückaktien wird nach dem Formwechsel ebenfalls in 13.894.651 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt sein.

Die bisherigen Aktionäre der MAGNAT erhalten als Aktionäre der formgewechselten Gesellschaft dieselbe Anzahl von auf den Inhaber lautenden Stückaktien, die sie bisher an der MAGNAT gehalten haben. Die MAGNAT Management GmbH tritt gemäß § 245 Abs. 3 UmwG an die Stelle der Gründer der Aktiengesellschaft. Durch den Formwechsel wird die MAGNAT Management GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin nach § 247 Abs. 2 UmwG aus der Gesellschaft ausscheiden.

Am 17. November 2009 meldete die MAGNAT den erfolgreichen Verkauf des Grundstückes „Boronkay“, das mit 23.765 m² Teil des YKB Portfolios ist. Das Grundstück „Boronkay“ wurde im Rahmen des Gesamtportfolios im Juli 2007 ursprünglich zu EUR 4,5 Millionen erworben und liegt in Istanbul. Mit dem Verkaufserlös in Höhe von EUR 15,7 Mio. konnte ein return on investment in Höhe von 250 % erzielt werden. Der MAGNAT fließen aus diesem Verkauf EUR 5 Mio. zu.

4. Erklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Frankfurt am Main, den 30.11.2009

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster

Jürgen Faè

(Geschäftsführer der MAGNAT Management GmbH als Geschäftsführerin der Gesellschaft)

VERSICHERUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Versicherung der Geschäftsführung

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

Frankfurt am Main, 30. November 2009

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg Faè

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

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

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben-- und den Konzernzwischenlagebericht der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. April bis 30. September 2009, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Frankfurt am Main, den 30. November 2009

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Möller

Wirtschaftsprüfer

Hauk-Urban

Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

Finanzkalender 2009/2010

Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt / Main	29.10.2009
Halbjahresbericht 2009/2010	30.11.2009
Zwischenbericht Q3 zum 31. Dezember 2009	11.02.2010
Veröffentlichung Jahresabschluss 2009/2010	31.07.2010

IR-Kontakt

Dominic Köfner
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Lyoner Straße 32
D-60528 Frankfurt am Main
Phone: +49 (0) 69-719 189 79 36
Fax: +49 (0) 69-719 189 79 11
Email: dominic.koefner@magnat-reop.com
Web: www.magnat-reop.com

Hinweise

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



**Magnat Real Estate Opportunities
GmbH & Co. KGaA**

Lyoner Straße 32

60528 Frankfurt/Main

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

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

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