

Turning Inefficiencies into **Opportunities.**



Halbjahresfinanzbericht
zum 1. Halbjahr
2008/2009

Geschäftsjahr
01. April 2008 - 31. März 2009

KENNZAHLEN

Unternehmenskennzahlen (konsolidiert, IFRS)

in TEUR	30.09.2008	30.09.2007
Ergebnis aus Vermietung	1.232,6	1.241,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	o	o
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Investments	-5.832,0	3.089,5
Betriebsergebnis (EBIT)	-7.754,8	2.374,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-8.925,6	2.723,1
Konzernergebnis	-8.480,9	2.571,9

Bilanzkennzahlen

in TEUR	30.09.2008	31.03.2008
Eigenkapital	99.675,7	104.208,7
Bilanzsumme	149.851,9	141.035,2
Eigenkapitalquote	66,5%	73,9%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-6.167	-62.224
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.207	-52.382
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12.015	89.271
Zahlungsmittel	6.468,3	4.827,2

Börsenkennzahlen

	30.09.2008	31.03.2008
Anzahl Aktien	52.900.000	52.900.000
Kurs zum Ende Berichtsperiode	0,45	1,10
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	23,8	58,2
KGV	n.a.	6,47
Substanzwert (NAV) je Aktie	1,70	1,89
Freefloat (Aktionäre < 3%)	80,95%	57,58%

Sonstige Informationen

Name	MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
ISIN	DE000A0J3CHO
WKN	A0J3CH
Kürzel/Ticker	M5R (Bloomberg: M5R GR, Reuters: M5RG.DE)
General Standard (Regulierter Markt)	Frankfurt Stock Exchange (Frankfurt und Xetra)
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf und Stuttgart
Index	C-DAX
E-Mail	info@magnat-reop.com
Homepage	www.magnat-reop.com

MAGNAT vs. EPRA Germany Index (30.03.2008 – 30.09.2008)

Quelle: Bloomberg



INHALT

Vorwort der Geschäftsführung

Zwischenlagebericht des MAGNAT-Konzerns

Konzernzwischenabschluss

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

Versicherung der Geschäftsführung

Finanzkalender

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Vorwort der Geschäftsführung

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

im zweiten Quartal unseres Geschäftsjahres, das zum 30. September endete, kam es zu einer dramatischen Verschärfung der Finanzkrise. Am so genannten „Schwarzen Montag“, dem 15. September, musste die US-Investmentbank Lehman Brothers Insolvenz anmelden. In der Folge geriet das gesamte Bankensystem in eine schwerwiegende Krise, so dass staatliche Rettungspakete zur Stabilisierung aufgelegt werden mussten. Die Krise des Finanzsystems greift derzeit spürbar auf die Realwirtschaft über und führt auch in Osteuropa, auf den Märkten in denen wir tätig sind, zu niedrigeren Wachstumsraten.

Eines ist klar: Die Zeiten sind rauer geworden. Wir mussten im ersten Halbjahr unseres Geschäftsjahres den Verkauf unseres Investments Chmelnitzkij, ein Großmarktzentrum in der Ukraine, rückabwickeln. Diese Maßnahme war auf Grund der nicht erfolgten Kaufpreiszahlung seitens der Käufer notwendig und hat unser Halbjahresergebnis mit EUR -3,0 Millionen belastet. Des Weiteren belastete das Ergebnis ein nicht-realisierte Währungsumrechnungseffekt in Höhe von EUR -3,9 Millionen aus dem YKB Portfolio. Diese Sondereffekte inkludiert, betrug unser Konzernergebnis gemäß IFRS im ersten Halbjahr unseres Geschäftsjahres 2008 / 2009 nach Steuern und Anteilen Dritter EUR -8,5 Millionen.

Wir möchten an dieser Stelle mit Nachdruck betonen: Wir sind operativ und bilanziell gut gerüstet, auch in schwierigen Zeiten unser Geschäftsmodell umzusetzen. Unsere Eigenkapitalquote liegt per 30. September 2008 bei EUR 66,5 %. Zudem verfügen wir über liquide Mittel von EUR 6,5 Millionen. Der inzwischen erfolgte Forward Sale unseres Investments „Prospekt Peremogi 67“ in der ukrainischen Hauptstadt Kiew zeigt bereits in diesem frühen Stadium der Entwicklungsphase, dass unsere Strategie erfolgversprechend ist.

Der Net Asset Value (NAV) der MAGNAT-Aktie liegt bei EUR 1,70, damit notiert die MAGNAT-Aktie mit EUR 0,45 (XETRA-Schlusskurs vom 30. September 2009) 73 % unter NAV. Dies zeigt das Kurspotential unserer Aktie, sobald sich die Kapitalmärkte wieder erholen.

Trotz der aktuell schwierigen Situation an den Finanz- und Immobilienmärkten blicken wir selbstbewusst in die Zukunft. Denn der strukturelle Nachholbedarf an den von uns fokussierten Immobilienmärkten Osteuropas ist ungebrochen. Nach wie vor sind kaum vorhandene westliche Standards gefragt. 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. Die MAGNAT ist solide aufgestellt und kann auch dann erfolgreich wirtschaften, wenn sich die Transaktionszeiten verlängern.

Wir glauben an die MAGNAT und werden alles daran setzen, mit operativen Erfolgen zu überzeugen. Unser Commitment und unsere Zuversicht haben wir in den letzten Wochen und Monaten durch unser hohes, eigenes Engagement in unserer Aktie deutlich gemacht.

Frankfurt am Main, 28. November 2008

Jan Oliver Rüster, CEO

Jürgen Georg Faè, CFO

ZWISCHENLAGEBERICHT DES MAGNAT-KONZERNS

Zwischenlagebericht des MAGNAT-Konzerns für den Zeitraum 1. April bis 30. September 2008

1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Die wirtschaftliche Lage vor allem aber auch die Konjunkturaussichten haben sich im Verlauf des ersten und zweiten Quartals auf Grund der Verschärfung der Bankenkrise weiter verschlechtert: Konjunkturindikatoren wie Einkaufsmanagerindices sind rückläufig, das Konsumentenvertrauen sank weiter und die Prognosen diverser Wirtschaftsinstitute fallen zunehmend negativ aus. Die Wachstumserwartungen für Europa haben sich merklich reduziert und wurden von +1,3% auf -0,2% herabgestuft. Die europäischen Märkte stehen kurz vor der Rezession. Damit ist die Finanzkrise auch in der Realwirtschaft angekommen.

Diverse Leitzinssenkungen der Zentralbanken konnten nicht verhindern, dass der DAX und andere internationale Indizes neue Tiefststände erreicht haben. Die Banken- und Finanzkrise, die sich im September und Oktober nochmals mit mehreren „Beinahe-Zusammenbrüchen“ dramatisch verschärft hatte, ist noch nicht ausgestanden. Dass sich die Vertrauenskrise verstetigt hat, zeigen der 3-Monats-Euribor und der 3-Monats-Libor die sich am Interbankenmarkt im Herbst 2008 zwischen 115 und 165 Basispunkte über den Leitzins bewegten. Die Finanzinstitute haben im Herbst teilweise die staatlichen Finanzhilfen in Anspruch genommen, geben dies aber nicht weiter, sondern horten diese zu schlechten Konditionen in den Depots der Europäischen Zentralbank.

Damit einhergehend haben sich auch die Finanzierungsbedingungen geändert. Die Kreditvergabebedingungen sind seit Jahresmitte noch restriktiver geworden, so dass insbesondere großvolumige (Portfolio-) Ankäufe nur schwer über Fremdkapital zu finanzieren sind. Gegenüber dem Vorjahr ging das Transaktionsvolumen auf Europas Investitionsmarkt um rund 57% zurück. Die restriktive Kreditvergabe hat einen direkten, negativen Einfluss auf Immobilienwerte. Derzeit kommen verstärkt zahlreiche Transaktionen nicht zustande, weil die Vorstellungen zu adäquaten Verkaufspreisen zwischen Käufer und Verkäufer deutlich divergieren. Insbesondere im zweiten Quartal kann man davon sprechen, dass auf Grund fehlender Finanzierungen ein Käufermarkt in einigen Ländern nicht mehr vorhanden ist. Die Krise der Realwirtschaft könnte sich zudem auch auf die Entwicklung der Mietpreise negativ auswirken. Mit steigenden Exit Yields ist zu rechnen.

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

Polen zeichnete sich nach wie vor durch hohe Zuwächse im Wirtschaftswachstum aus. Im ersten Quartal 2008 wuchs Polen mit 6,4% und für das Gesamtjahr 2008 rechnet der Economist Intelligence Unit mit einem Wachstum von 5,1%. Für 2009 wird – trotz Finanzkrise – mit immerhin noch 2,9% Wachstum gerechnet. Auf Grund des gegenüber dem EUR um 25% gestiegenen Zloty konnten inflationäre Tendenzen, basierend auf den gestiegenen Rohstoffpreisen, eingefangen werden. Für 2008 rechnet der Economist Intelligence Unit mit einem Inflationswachstum von 4,3%. Der Binnenmarkt ist nach wie vor eine starke Stütze der

Volkswirtschaft. Begünstigt durch Lohnsteigerungen von rund 10% und einer um 3-4% gestiegenen Erwerbstätigenrate wird sich der Binnenmarkt weiter positiv entwickeln.

Im ersten Halbjahr sind die Mietpreise für Büroimmobilien dynamisch gestiegen. Die Nachfrage liegt hier deutlich höher als das Angebot. Die Leerstandsrate hat sich weiter reduziert. Nach einer Studie von Jones Lang LaSalle wird sich der Markt für Gewerbeimmobilien weiter dynamisch entwickeln und dies nicht nur in Warschau, sondern auch in Städten mittlerer Größe.

Im Bereich der Wohnimmobilien wird es in 2008 und 2009, laut einer Studie von CB Richard Ellis, zu einer hohen Anzahl an Fertigstellungen kommen. Damit wird sich der hohe Nachfragedruck auflösen und der Markt für Wohnimmobilien von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt drehen. Die moderate Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2008 dokumentiert diese Entwicklung.

Rumänien hat auch im ersten Halbjahr 2008 das Bruttosozialprodukt weiter steigern können, und wird laut Einschätzung diverser Researchinstitute in 2008 ein Wachstum von rund 8,6% vorweisen. In 2007 lag das Wachstum noch bei 6,0%. In 2007 lag die Inflation bei 4,8% und wird im Gesamtjahr 2008 nochmals deutlich zunehmen, so dass mit einer Inflation von 7,8% zu rechnen ist. Die Finanzkrise hat vier große Projektentwickler veranlasst mehrere Projekte, die in einer frühen Entwicklungsphase standen, aufzugeben. In den ersten sechs Monaten in 2008 ist der Verkauf von Wohnimmobilien zum Vergleichszeitraum 2007 um 50% zurückgegangen. Insbesondere in den Monaten April und Mai war ein sehr starker Rückgang zu verzeichnen.

Die türkische Wirtschaft stand zwischen März und April 2008 unter dem Schatten der politischen Instabilität. Nach einem Wachstum von 4,6% in 2007 wird mit einem Wirtschaftswachstum von 3,0% in 2008 gerechnet. Die Türkei ist gekennzeichnet durch eine erneut sehr hohe Inflation, die zwischen 8,7% und 10% liegen wird. Das türkische Bankensystem hat sich bisher unbeeindruckt von der internationalen Finanzkrise gezeigt. Die Bankenreform aus dem Jahr 2001 scheint hier stabilisierenden Einfluss zu haben.

Der Markt für Gewerbeimmobilien ist nach wie vor durch einen sehr hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die Mietpreise stiegen im „Prime market segment“ allein im zweiten Quartal 2008 um 11%. Insbesondere in Istanbul können die derzeit im Bau befindlichen Projekte die Nachfrage nicht bedienen. Insbesondere der Mangel an geeignetem Bauland in und um Istanbul erhöht den Druck auf die Mietpreise.

Auch im Bereich der Wohnimmobilien stellt das Problem des Mangels an Bauland ein Hemmnis dar. Colliers International geht in einer Studie davon aus, dass die Preise für Wohnimmobilien in den nächsten Quartalen nachgeben werden. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass der Nachfragedruck in das Umland von Istanbul ausweichen wird und die Lebenshaltungskosten in Istanbul deutlich ansteigen werden. Der Plan einer dritten Brücke über den Bosphorus wird zu einer weiteren Entspannung des Nachfragedruckes im Bereich der Innenstadtlagen führen.

Gemeinschaft unabhängiger Staaten (CIS)

In der Ukraine erhöhte sich das Wirtschaftswachstum auf 6,5%. Dieses Wachstum war insbesondere durch den starken Konsum gestützt, der ein Zweijahreshoch auswies. Die Inflation erreichte im Mai ein Siebenjahreshoch von 31%. Im Juni betrug die Inflationsrate weiterhin rund 29%. Insbesondere

Lebensmittelkosten stiegen um 50% in dieser Berichtsperiode. Die Finanzkrise hat die Ukraine im zweiten Halbjahr sehr stark tangiert, so dass ein Staatsbankrott zeitweise nicht auszuschließen war. Eine hohe Inflation, die Überschuldung des Staates und politische Interferenzen lassen derzeit eine zuverlässige Prognose zur weiteren Entwicklung nicht zu.

Der Gewerbeimmobilienmarkt ist von einem sehr hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Insbesondere internationale Investoren und Unternehmen, die durch das wirtschaftliche Potential der Ukraine angezogen wurden, haben in den letzten Quartalen die Mietpreise um 7% nach oben ansteigen lassen. Neben Kiew entwickelt sich der Immobilienmarkt in den Städten Donetsk und Odessa positiv. Auch hier ist ein hoher Nachholbedarf feststellbar. In A-Lagen ist nach einer Studie von Colliers International auch in naher Zukunft nicht mit einer Entspannung der Nachfrage zu rechnen. Die Leerstandsrate wird zwischen 1-3% gesehen.

Georgien kann nach der militärischen Intervention durch russische Streitkräfte an das Wachstum der letzten Jahre nicht anschließen. Wuchs Georgien in 2007 mit rund 9,4% so rechnet die Nationalbank von Georgien mit immerhin noch 5% Wachstum in 2008. Die Hauptstadt Tiflis ist durch enormen Nachholbedarf sowohl im Bereich von Wohnimmobilien wie auch im Bereich der Gewerbeimmobilien gekennzeichnet. So hat Tiflis nur drei Klasse A Gewerbeimmobilien und verfügt kaum über Wohnimmobilien westlichen Standards. Lediglich in den besseren Lagen wie in Vake, Vera und Mtatsminda existieren Mittelklasse-Immobilien. Einkommenswachstum und ein leichter Zugang zu Finanzierungen haben die Nachfrage nach Immobilien mit westlichem Standard zunehmen lassen. Die weitere ökonomische und politische Entwicklung ist derzeit nur schwer prognostizierbar. Colliers rechnet mit einem Wirtschaftswachstum von 4% in 2009.

Russland startete nach einem Wirtschaftswachstum von 8,1% in 2007, vielversprechend in das Jahr 2008. Neben dem wachsenden Bruttosozialprodukt erhöhten sich die Reallöhne in den ersten vier Monaten um 13,1%, gleichzeitig fiel die Arbeitslosenquote. Die neue Mittelklasse in Russland zählt mittlerweile rund 19 Millionen Einwohner und wird bis 2010 auf rund 27 Millionen Einwohner anwachsen. Ab Mitte des Jahres 2008 wurde auch Russland von der internationalen Finanzkrise stark getroffen. Der Börsenhandel wurde zeitweise für mehrere Tage komplett ausgesetzt. Von August bis September wurden USD 33 Milliarden an Finanzmitteln aus Russland abgezogen. Zur Bewältigung der Krise stellte die Russische Regierung im Oktober rund USD 86 Milliarden zur Verfügung. Der IMF reduzierte zwischenzeitlich die Prognosen für das Wirtschaftswachstum.

King Sturge geht davon aus, dass der Markt für Gewerbeimmobilien auf Grund der fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten fallende Preise sehen wird. Laut King Sturge sollte der Preisverfall Ende 2008 eine Bodenbildung finden. Die derzeitige Situation im russischen Immobilienmarkt ist sehr volatil und beeinflusst durch eine abwartende Haltung vieler Investoren. Laut King Sturge wird Moskau aber weiterhin ein interessanter Immobilienmarkt bleiben.

In 2007 wuchsen in Russland die Preise für Wohnimmobilien um rund 16,4%. Das erste Halbjahr 2008 verzeichnete - begründet in der Finanzkrise - eine deutliche Verlangsamung der Preissteigerungen. So wurde im Juni 2008 eine Preissteigerungsrate von „nur“ 7,5% festgestellt.

Der Markt für Bauland zeigt ähnliche Tendenzen wie die Bereiche Wohn- und Gewerbeimmobilien. King Sturge rechnet mit einem Preisverfall für Bauland in und um Moskau von rund 20% in 2008, da mögliche Entwickler auf Grund schlechter Finanzierungsmöglichkeiten Projekte nicht umsetzen können.

Deutschland

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft zu Beginn des Jahres 2008 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5% noch sehr robust präsentierte, rutschte die Bundesrepublik im Herbst in eine Rezession, die, nach Aussagen mehrerer Wirtschaftsinstitute, im Frühjahr 2009 ihren Höhepunkt erreichen könnte. Derzeit wird mit einem Wachstum für das Gesamtjahr 2008 von 0,2% gerechnet. Der Internationale Währungsfonds rechnet mit einem Nullwachstum für das Jahr 2008. Die Anzahl der Immobilientransaktionen hat sich im Verlauf des ersten Halbjahres deutlich reduziert und ist im Vergleich zum Vorjahr um 45% gefallen. Die Transaktionen die im ersten Halbjahr stattgefunden haben, waren gekennzeichnet durch ein deutlich geringeres Gesamtvolumen und einem deutlich erhöhtem Eigenkapitalanteil. Immobilienpreise in Deutschland haben sich im ersten Halbjahr stabil gehalten. In Großstädten und Ballungsräumen ist in der Berichtsperiode insgesamt ein leichter Anstieg der Mietpreise zu verzeichnen gewesen. Die Aussichten für den deutschen Immobilienmarkt sind auf Grund der - im Vergleich mit den Nachbarstaaten - niedrigen „Price/Income Ratio“ insgesamt positiv zu bewerten.

2 Geschäftsbereiche

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum lag in der Entwicklung der Immobilieninvestments und die Vorbereitung möglicher Exitszenarien. Mit dem Forward Sale des Investments „Peremogi 67“ ist es nach kurzer Haltedauer gelungen, einen Verkauf zu realisieren.

Bestandsportfolio

Das Bestandsportfolio der MAGNAT definiert sich unter anderem durch eine Strategie der mittelfristigen Behaltdauer, einem nicht mehrheitlichem Anteilsbesitz und einer nicht beherrschenden Einflussnahmen auf das Gesamtinvestment.

- **SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA:** Im August 2007 wurde die SQUADRA mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 25,1 Mio. gegründet; davon übernahm MAGNAT EUR 4 Mio. SQUADRA wird sich auf Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt fokussieren. In den letzten beiden Quartalen tätigte SQUADRA, zusätzlich zu dem Büroobjekt „Blue Towers“ in Frankfurt am Main, weitere aussichtsreiche Investments. So konnte ein Wohnportfolio in Lüdenscheid mit gut 9.000 m² Wohnfläche zu einem sehr attraktiven Preis erworben werden. Darüber hinaus wurden die Vorbereitungen zum Ankauf eines Büro- und Geschäftshaus in der Innenstadt von Leipzig durchgeführt, welcher im Oktober realisiert werden konnte.

- **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 einem der Konsortialpartner zur Verfügung gestellte Bridge Loan über EUR 100 Mio. mit einjähriger Laufzeit wurde plangemäß Anfang September 2008 aus der Auszahlung eines Bankkredits bzw. aus großteils bereits erfolgten Verkäufen von nicht-strategischen Liegenschaften getilgt. Der von der MAGNAT eingesetzte Eigenkapitalanteil inkl. einer weiteren, durch die Konsortialpartner vertraglich vereinbarten, aliquoten Kapitalzufuhr im August 2008 in Höhe von EUR 7,0 Mio., entspricht demzufolge anteilig EUR 19,2 Mio.. Die operative Entwicklung ist erfreulich, von den 400 im September 2007 angekauften Liegenschaften konnten bis zum Ende des Berichtszeitraumes rund 260 Liegenschaften mit Gewinn verkauft werden. Für die bestehenden Development Projekte werden derzeit vielversprechende Entwicklungs- und Verwertungsmöglichkeiten geprüft. Es bleibt abzuwarten, wie das gegenwärtige Marktumfeld diese Maßnahmen beeinflussen wird.

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 „Trading-Portfolio“.

Das Trading-Portfolio umfasst den An- und Verkauf von bereits fertig gestellten bzw. kurz vor Fertigstellung stehenden Immobilien, die bereits ganz oder teilweise vermietet sind bzw. zur Vermietung bestimmt sind. Typischerweise tätigt die Gesellschaft während ihrer Besitzzeit dabei wertsteigernde Maßnahmen, etwa durch die Optimierung des Mietmanagements, den Abbau von Leerständen und die Ausschöpfung von Mieterhöhungspotentialen 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.

- **„Vacaresti“ / Bukarest (Rumänien):** Rund 6.600 m² großes Grundstück mit Anschaffungskosten von insgesamt EUR 8,4 Mio.. MAGNAT hält 75% an der Projektgesellschaft (somit EUR 6,3 Mio. Investment). Auf dem Grundstück ist die Errichtung von rd. 270 Wohnungen des mittleren

Qualitätssegments mit einer Wohnfläche von rd. 36.000 m² geplant. Das Grundstück ist für Wohnbau gewidmet, derzeit wird an der Vorplanung und an der Erlangung des PUZ (Plans Urbanistic Zonal, d.h. Genehmigung für die generelle Bebauung) des Grundstücks gearbeitet. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Aufgrund der Entwicklung der Grundstückspreise in Bukarest wurden mit Interessenten Verwertungsgespräche für die Grundstücke in Vacaresti aufgenommen. Die Planungstätigkeiten für den PUZ werden weitergeführt, die Genehmigungen sollen im Frühjahr 2009 erlangt werden, die Bauausführung wurde jedoch aus diesem Grund aufgeschoben.

- **„Pancharevo“ / Sofia (Bulgarien):** Rund 7.800 m² großes Grundstück für Anschaffungskosten von insgesamt EUR 1,8 Mio.. MAGNAT hält 75% an der Projektgesellschaft (somit EUR 1,4 Mio. Investment). Auf dem Grundstück ist die Errichtung von rd. 112 Wohnungen des oberen Qualitätssegments mit einer verkaufbaren Fläche von rd. 13.370 m² sowie 115 Tiefgaragenstellplätze und 30 Freistellplätze geplant. Die Baugenehmigung wurde erteilt und ist rechtskräftig. Der Bankkredit für den Start der Bauphase ist in Verhandlungen, die sich im gegenwärtigen Marktumfeld jedoch schwierig gestalten. Die weitere Errichtung soll zusätzlich über den Abverkauf von Wohnungen mitfinanziert werden. Im ersten Halbjahr 2009 ist der Baubeginn für das Projekt geplant, die Fertigstellung soll im Winter 2010 erfolgen.
- **„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. 30.000 m² und ca. 360 Stellplätzen hat. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2008/2009 konnte das Signing zu einem Forward Sale realisiert werden, das Closing erfolgte unmittelbar nach Ende der Berichtsperiode am 02.10.2008. Die österreichische AKRON Group übernahm einen Anteil von 40% an diesem Investment und sicherte vertraglich die Übernahme der verbleibenden 60% nach Fertigstellung zu. Nach der Berichtsperiode im November 2008 wurde das Binding-Term-Sheet seitens der finanzierenden Bank zurückgezogen. Gemeinsam mit dem österreichischen Partner werden nun mit höchster Priorität Finanzierungsgespräche mit diversen Bankinstituten geführt. Der Baustart verzögert sich daher. Diese Zeitverzögerung wird genutzt, die Planung innerhalb der bestehenden Baubewilligungen, vor allem den Mix zwischen Office und Residential, weiter zu optimieren.
- **„Koncha-Zaspa“ / Kiew (Ukraine):** Rund 33.000 m² großes Grundstück für insgesamt EUR 4,9 Mio.. MAGNAT hält 75% an der Projektgesellschaft (somit EUR 3,7 Mio. Investment). Das Recht an dem Grundstück wurde vertraglich abgesichert, die Grundbucheintragung zugunsten der Projektgesellschaft ist noch nicht erfolgt. Das Grundstück ist für Wohnbau gewidmet, eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Der ursprüngliche Bebauungsplan, die Errichtung von ca. 20 Luxusvillen oder bis zu max. 300 Wohnungen in viergeschossigen Häusern, ist im gegenwärtigen Marktumfeld aufgrund von fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten nicht umsetzbar. Alternative

Verwertungsmöglichkeiten wurden in Angriff genommen, Parzellierungsvorschläge bei geringen Kosten zur Erhöhung des Grundstückwertes wurden erarbeitet.

- **„Digomi“ / Tiflis (Georgien):** Rund 20.000 m² großes Grundstück für insgesamt EUR 2,1 Mio.. MAGNAT hält 56,25% an der Projektgesellschaft. Der weitaus überwiegende Teil des Investments von MAGNAT – neben der Beteiligung an der Projektgesellschaft, die mit Mindestkapital gegründete wurde – besteht in Form eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von EUR 1,4 Millionen. Auf dem Grundstück war die Errichtung eines Fachmarktzentrums angedacht. Eine Bebauungsstudie wurde erstellt, weitere Kosten verursachende Aktivitäten wurden mangels Endnutzer hintangestellt und es wurden mit mehreren Interessenten Verwertungsgespräche aufgenommen. In der Berichtsperiode hat der lokale Konflikt sowie die globale Entwicklung auf dem Immobiliensektor auch die Verwertungsmöglichkeiten beeinträchtigt. Derzeit werden Verwertungsverhandlungen mit zwei Interessenten geführt.
- **„Vake 28-2“ / Tiflis (Georgien):** Gemeinsam mit einem lokalen Partner wird ein Wohngebäude mit insgesamt 11.352m² verkaufbarer Fläche (Appartements, Penthouse und Commercial Areas) errichtet. Magnat hält 37,5 %. Die Finanzierung des Gesamtprojektes erfolgt über ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von USD 1,0 Mio.. Zum Berichtszeitraum sind 35% der zum Verkauf anstehenden Fläche (6.609m²) verkauft und die Rohbauarbeiten zu 25% erfolgt. Die in den Berichtszeitraum fallenden kriegerischen Auseinandersetzungen hatten nur geringe Auswirkungen auf das Objekt. Nach Ende des Berichtszeitraums kam es zu einer merklichen Verlangsamung der Verkaufserfolge.
- **„Schwarzenberg“ / Wien (Österreich):** Beteiligung in Höhe von 19% an einer österreichischen Projektgesellschaft, die ein Baurecht auf der Liegenschaft „Hotel Schwarzenberg“ hält. Das Investment für den 19%igen Anteil der MAGNAT an der Projektgesellschaft beträgt EUR 3,0 Mio.. Die Finanzierung des originären Gesamtprojekts auf Grundlage einer Leasingfinanzierung ist bereits gesichert. Zur Adaptierung von Nebengebäuden im Rahmen des historischen Palais in einer Bestlage in Wien wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Konzept des Luxushotels wurde aufgrund von Marktstudien zu Zimmergrößen und -ausstattung sowie Qualitätsniveau nochmals wesentlich angehoben. In der Berichtsperiode wurde die Vorentwurfs- und Entwurfsplanung einschließlich der gesamten bauphysikalischen und haustechnischen Optimierungen 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 einschließlich des gesamten Food & Beverages Bereichs in Zusammenarbeit mit namhaften Spezialisten entwickelt und ein völlig neues Produkt kreiert. Derzeit wird die Einreichplanung mit den Behörden abgestimmt und fertiggestellt. Der Baubeginn wird aller Voraussicht nach im 2.

Quartal 2009 stattfinden. MAGNAT hat im Zuge der Akquisition eine vertraglich abgesicherte Put-Option für ihren Geschäftsanteil erworben, welche den Exit im Geschäftsjahr 2011/2012 mit einer entsprechenden Rendite sichert.

- **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. 85.300 m². Die Mietrendite beträgt 9,2% (aktuelle IST-Miete bezogen auf Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten), die Anschaffungskosten liegen bei rd. EUR 420 / m². Aufgrund der überdurchschnittlichen Mietrendite und mit dem Abbau von Leerständen besteht erhebliches Wertsteigerungspotential. Im Teilportfolio Eberswalde und vor allem in Rostock konnte der Leerstand bereits erfolgreich gesenkt werden.
- **Gewerbe Portfolio (Deutschland)**: Das Portfolio an dem MAGNAT einen 75%igen Anteil hält, hat eine vermietbare Fläche von rd. 10.100 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 bei 97%. Im Mai 2008 erfolgte der strategische Erwerb eines benachbarten Wohn- und Geschäftshauses zur Abrundung des Ensembles Delitzsch. Dieses zusätzliche Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 310 m² ist vollständig vermietet, der Kaufpreis belief sich auf knapp EUR 200.000.
- **„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 (Investment MAGNAT in Form einer Beteiligung und eines Gesellschafterdarlehens insgesamt EUR 2,8 Millionen). Die Ausdehnung des Zeitrahmens zur Inanspruchnahme eines Darlehens wurde angemeldet, eine Verlängerung ist derzeit in Verhandlung. Der Start der nächsten Bauphasen (3 Bauteile mit in Summe 200 Wohnungen) wurde begonnen, die Umsetzungsplanung wurde im Sinne des Risikomanagements in der gegenwärtigen Situation angepasst, d.h. zeitlich verlängert. 67 Wohnungen wurden bisher verkauft und übergeben. Für weitere 58 Wohnungen gibt es notarielle Vorverträge und Anzahlungen.
- **„Cottage Village Sadko I und II“ in Moskau (Russland)**: Errichtung von insgesamt rd. 600 Einfamilienhäusern in mehreren Phasen auf einem rd. 900.000 m² großen Grundstück in Moskau-Oblast. MAGNAT ist mit je 20,31% an Sadko I und II beteiligt, das Gesamtinvestment von MAGNAT beträgt EUR 1,8 Mio. Sadko I entwickelt sich plangemäß. Es wurden bis heute 145 Häuser fertig gestellt, 54 Häuser befinden sich im Bau. Davon wurden bereits für 112 Häuser Käufer gefunden. Die Verkaufspreise konnten schrittweise erhöht werden. Der Baubeginn von Sadko II ist nach Abschluss von Sadko I geplant. Der Marktwert des Grundstückes Sadko II ist durch den fortgesetzten Anstieg der Grundstückspreise gestiegen, ebenso wirken sich die Baumaßnahmen samt Herstellung der Infrastruktur bei Sadko I Wert erhöhend aus. Die Umsetzung

der Baumaßnahmen wurden über Verkaufserlöse, erhaltene Anzahlungen sowie über eine Bankenfinanzierung sichergestellt.

- **Grundstücke „Alexander“ / Kiew (Ukraine) und „Mogosoia“ / Bukarest (Rumänien):** Die Grundstücke haben eine Fläche von rd. 200.000 m² bzw. rd. 57.000 m², das Investment von MAGNAT (jeweils 75%ige Beteiligung an den entsprechenden Projektgesellschaften) beträgt EUR 3,2 Mio. bzw. EUR 3,0 Mio.. Im Falle von Mogosoia besteht der weitaus überwiegende Teil des Investments von MAGNAT – neben der Beteiligung an der Projektgesellschaft, die mit Mindestkapital gegründete wurde – in Form eines Gesellschafterdarlehens. Beide Grundstücke haben bereits eine Widmung für Wohnzwecke. Das Recht an dem Grundstück Alexander wurde vertraglich abgesichert, die Grundbuchseintragung zugunsten der Projektgesellschaft ist noch nicht erfolgt. Im Hinblick auf die Entwicklung der Immobilienmärkte wurde entschieden, die Grundstücke zum Verkauf zu stellen.
- **„Cottage Village Vitaly“ / Kiew, Ukraine:** Investment in Höhe von EUR 0,7 Mio. mit einem vertraglichen Anspruch auf den anteiligen Gewinn aus dem Gesamtprojekt. Das Projekt war zum Zeitpunkt der Investition durch MAGNAT bereits baugenehmigt, vier Häuser wurden verkauft. Der bisherige Verkaufsfortschritt ist nicht zufriedenstellend, die Gewinnprognose wurde auf Grund dieser Entwicklung reduziert. Die Verwertung des Gesamtprojekts ohne Weiterentwicklung (inkl. des Anteils des lokalen Projektpartners) wurde auf Gesellschafterebene vereinbart und soll 2009 umgesetzt werden.
- **„Podillja“ / Chmelnitzkij (Ukraine):** Mit einem Investment von USD 2,6 Mio. (EUR 2,0 Mio.) hat MAGNAT die Fertigstellung der Ausbaustufe 1 des Großmarktzentrums „Podillja“ finanziert. Mit diesem Investment hatte MAGNAT einen vertraglichen Anspruch auf 500 Geschäftseinheiten erworben. Diese 500 Geschäftseinheiten wurden im vergangenen Geschäftsjahr an eine Verwertungsgesellschaft mit entsprechenden Besicherungen veräußert. In der Berichtsperiode musste der Verkauf des Investments rückabgewickelt werden, da der Käufer die vorgegebene Zahlungsfrist nicht eingehalten hat. Dies beeinflusst das Ergebnis des Halbjahres mit EUR -3,0 Mio.. Die bis Ende September gewährte Zwischenfinanzierung in Höhe von USD 1 Mio. an den lokalen Projektpartner wurde nicht mehr verlängert. Die Übertragung der als Pfandrecht zur Sicherstellung eingeräumten weiteren 100 Geschäftseinheiten ist zwischenzeitlich umgesetzt. Das Großmarktzentrum Chmelnitzkij hat in der Zwischenzeit alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen erhalten. Unmittelbar nach Rückabwicklung nach Ende des Berichtszeitraums wurden neuerliche Entwicklungs- und Verwertungsbestrebungen in Angriff genommen.
- **Russian Land AG, Wien:** 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. Russian Land ist auf das Segment Land Banking in einem Umkreis von 80 bis 150 km von Moskau fokussiert. In den letzten beiden Quartalen wurden die

Widmungssituation sowie die Bereinigung der Katastereintragungen bei den angekauften bzw. optionierten Projekten vorangetrieben. Weiters 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 Jahres 2009 zurückgeführt wird.

3 Net Asset Value (NAV)

Den derzeitigen schwierigen Marktverhältnisse an den Finanz- und Immobilienmärkten wird durch eine Änderung in den Annahmen zur NAV Berechnung sowie durch eine Erhöhung der Transparenz der Berechnungsmethode Rechnung getragen.

Bisher wurde der NAV durch eine vereinfachte, an die EPRA Berechnung angelehnte Formel ermittelt. In Zukunft wird MAGNAT den NAV entsprechend den vollständigen EPRA Vorgaben aus der Bilanz ableiten. Des Weiteren wurden aus Vorsichtsgründen aufgrund der gegenwärtigen Situation die unrealisierten Gewinne im Land Bank Portfolio zur Gänze reduziert.

Zum Bilanzstichtag 30.09.2008 liegt der Net Asset Value aufgrund der geänderten Annahmen und neuen Berechnungsweise bei EUR 1,70 je Aktie.

Net Asset Value zum 30.09.2008

	NAV in Mil.	Shares in Mil.	NAV per share
NAV per the financial statements	84,68	52,90	1,60
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	-	-	-
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	84,68	52,90	1,60
Revaluations*	6,00		0,11
German Portfolio **	6,00		0,11
Land Bank	0,00		0,00
Development properties held for investment	-		-
Revaluation of other non current investments	-		-
Fair value of tenant leases held as finance leases	-		-
Fair value of trading properties	-		-
Fair value of financial instruments	(0,81)		(0,02)
Deferred tax	(0,08)		(0,00)
Goodwill as result of deferred tax	-		-
Diluted EPRA NAV	89,79		1,70

* only German portfolio and land bank portfolios

Development portfolio accounted for at historical acquisitions costs

** Residential and Commercial

4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im ersten Halbjahr der MAGNAT 2008/2009 erwirtschaftete der Konzern ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR -8,9 Mio., in der Vergleichsperiode im Vorjahr waren es EUR 2,7 Mio..

Wesentlich wurde dieses Ergebnis von Verlusten aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR - 5,8 Mio. belastet (Vergleichsperiode Vorjahr: EUR 3,1 Mio.). Die Anfang Oktober gemeldete Rückabwicklung des Verkaufs des Projekts Chmelnitzkij belastet das Halbjahresergebnis dabei mit EUR -3,0 Mio., ein Verlust aus dem Portfolio YKB mit EUR -2,2 Mio.. Die positive operative Entwicklung des YKB Portfolios wurde durch nicht-realisierte Währungsumrechnungseffekte in Höhe von EUR 3,9 Mio. überkompensiert.

Die Vermietungen von Vorratsimmobilien trugen mit EUR 1,2 Mio. zum Ergebnis bei. Als erfreulich sind hierbei das Greifen der Sanierungsmaßnahmen und der damit einhergehende Anstieg der Vermietungen zu vermerken.

Die allgemeinen Verwaltungskosten beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 2,0 Mio., wesentliche Position waren Rechts- und Beratungskosten von EUR 0,6 Mio., die satzungsgemäße Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin in Höhe von EUR 0,3 Mio. und die Management Fee laut Satzung an den Asset Manager von EUR 1,0 Mio.. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 1,5 Mio. wurden hauptsächlich von Verkaufsfees laut Satzung an den Asset Manager, vor Allem aus dem YKB Portfolio, und weiterverrechneten Fees von EUR 0,7 Mio. sowie nicht abziehbarer Vorsteuer von EUR 0,3 Mio. und Finanzierungskosten von EUR 0,2 Mio. beeinflusst.

Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode EUR -1,2 Mio.. Das Konzernergebnis nach Steuern betrug EUR -9,0 Mio., wobei EUR -8,5 Mio. auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und EUR -0,5 Mio auf Minderheitsgesellschafter entfielen. Unter Berücksichtigung des den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnenden Ergebnisses entspricht dies einem Ergebnis je Aktie von EUR -0,16.

Vermögens- und Finanzlage

Die Buchwerte der Vorratsimmobilien blieben im Berichtszeitraum konstant bei EUR 48,0 Mio., Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen stiegen auf EUR 6,1 Mio. aufgrund eines Gesellschafterdarlehens im Projekt Peremogi in Höhe von EUR 1,7 Mio.. Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 13,2 Mio. aufgrund eines Gesellschafterdarlehens an YKB in Höhe von EUR 7,0 Mio.. Die Zahlungsmittel zum 30.09.2008 betragen EUR 6,5 Mio. (zum 31.03.2008: EUR 4,8 Mio.).

MAGNAT verfügt zum Stichtag 30.09.2008 über ein Konzerneigenkapital von EUR 99,7 Mio. (inkl. EUR 15,0 Mio. Minderheitenanteile) und über eine solide Eigenkapitalquote in Höhe von 66,5 % (zum 31.03.2008: 73,9 %).

Die langfristigen Finanzschulden der Gesellschaft nahmen im Berichtszeitraum auf EUR 36,0 Mio. zu. Die Steigerung von EUR 22,3 Mio. resultiert aus der Refinanzierung der Projekte Eberswalde und Rostock im Juni 2008. Die kurzfristigen Finanzschulden reduzierten sich aufgrund der Refinanzierungen auf EUR 7,6 Mio.. Die Bilanzsumme zum 30. September 2008 erhöhte sich auf EUR 149,9 Mio..

5 Nachtragsbericht

Die MAGNAT hat im Zuge eines Forward Sales ihren Anteil von 60% an dem Projekt „Prospekt Peremogi 67“ in der ukrainischen Hauptstadt Kiew veräußert. Käufer ist die österreichische AKRON Group. Akron Group steigt zunächst unmittelbar durch die Übernahme der 40 Prozent des alten Projektpartners als neuer Projektpartner in das Investment ein und hat vertraglich zugesichert, nach Abschluss des Projekts „Peremogi 67“, dieses vollständig zu erwerben. Der Projekteinstieg wurde vertraglich so geregelt, dass AKRON Group zuerst 40% des Projektes von MAGNAT erwirbt und MAGNAT wiederum aus dem Verkaufserlös die 40% des lokalen Projektpartners erwirbt. Die Zustimmung der zuständigen Wettbewerbsbehörden zur Transaktion erfolgte kurz nach Ende des Berichtszeitraums am 2. Oktober 2008. Der wirtschaftliche Effekt dieser Zwischentransaktion wird also im dritten Quartal erfolgswirksam. Mit Closing hat MAGNAT sich damit auch den Anspruch auf ein Mezzanindarlehen in Höhe von EUR 6,5 Mio. gesichert, welches im Oktober 2008 vollständig abgerufen wurde. Nach der Berichtsperiode im November 2008 wurde das Binding-Term-Sheet

seitens der finanzierenden Bank zurückgezogen. Gemeinsam mit dem österreichischen Partner werden nun mit höchster Priorität Finanzierungsgespräche mit diversen Bankinstituten geführt. Der Baustart verzögert sich daher. Diese Zeitverzögerung wird genutzt, die Planung innerhalb der bestehenden Baubewilligungen, vor allem den Mix zwischen Office und Residential, weiter zu optimieren.

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 hat die MAGNAT beschlossen, die Rückflüsse aus zukünftigen Verwertungen dazu verwenden, Liquidität wieder in Form von Bankguthaben vorzuhalten. Mit der die Kreditlinie führenden Bank wurde im Oktober eine Rückführung der Linie bis Ende März 2009 vereinbart.

6 Risikobericht

Im Geschäftsbericht 2007/08 wurde ausführlich auf Risikopolitik und Grundsätze des Risiko- und Chancenmanagement 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 die Asset Klasse Immobilien und deren relative Attraktivität im Vergleich mit anderen Asset Klassen von Bedeutung.

Nachfrageseitig hat sich der Immobilienmarkt allgemein verschlechtert, da Kapital nicht bzw. nur zu sehr hohen Kosten zur Verfügung steht. 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.

In Georgien führten kriegerische Handlungen mit Russland zu einem Baustopp eines Projektes von einer Woche. In Georgien wurden ca. 3% des Eigenkapitals der MAGNAT investiert. Der Ukraine, in der ca. 28% des Eigenkapitals investiert sind, wurden Anfang November rund USD 16,5 Mrd. an Darlehen seitens des Internationalen Währungsfonds zugesagt. Zugleich führen innenpolitische Spannungen 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).

Zur Absicherung des USD-Exposures wurde am 28. September 2007 eine Option EUR Call / USD Put über USD 25 Mio. zu einem Ausübungspreis von 1,47 mit einer Laufzeit bis Ende September 2009 gekauft. Eine gegenläufige Option mit einem Ausübungspreis von 1,25 mit einer Laufzeit bis Ende September 2009 wurde zur Reduktion des Prämienaufwands verkauft. Diese Absicherungsstrategie deckt die Investments der Gesellschaft, nicht aber die erwarteten Gewinne aus den jeweiligen Projekten ab. Eine Abschwächung des USD wäre somit für den EUR-Gegenwert der Investments neutral, würde sich aber negativ auf die Gewinnpotentiale in diesen Projekten auswirken. Eine weitere Erstarkung des Dollars hätte einen positiven Einfluss auf den EUR-Gegenwert der Investments und der Gewinnpotentiale, würde sich aber negativ in Bezug auf die verkaufte Option auswirken.

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. Mit der die Kreditlinie führenden Bank wurde eine Rückführung der Linie bis Ende März 2009 vereinbart. Die Abhängigkeit der Liquiditätssituation von Rückflüssen aus Verwertungen im Kalenderjahr 2009 wird dadurch deutlich erhöht.

c. Operative Risiken

In der Satzung der MAGNAT wurde die Übertragung der Kernprozesse an die Kommanditaktionärin R-QUADRAT geregelt. Im Rahmen der von der R-QUADRAT abzuwickelnden Projekte können klassische Projektrisiken entstehen.

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. Die genauen Auswirkungen auf Projektpläne sind derzeit schwer einschätzbar.

7 Ausblick

Die Wachstumsdynamik der CEE/SEE/CIS-Region ist vor allem im Vergleich zur Eurozone weiter intakt wurde aber in den vergangenen Wochen durch die Entwicklungen auf den Kapital- und Kreditmärkten deutlich vermindert. Bankfinanzierungen für Immobilien-Development in der CEE/SEE/CIS-Region sind derzeit kaum verfügbar und wenn nur zu vergleichsweise hohen Kreditmargen und Eigenkapitalquoten. Hier bleibt abzuwarten, wann sich diese Situation entspannen wird und Banken wieder in einen geordneten Kreditvergabeprozess zurückfinden. Die deutliche Senkung des Ölpreises und die sich damit entspannende Inflation sowie das Nachlassen an Nachfrage nach Baumitteln und -dienstleistungen führen zu einer allgemeinen Senkung der Baukosten.

Die Potentiale für den Verkauf fertig gestellter Objekte an institutionelle Endinvestoren erscheinen im gewerblichen Development-Portfolio in der CEE/SEE/CIS-Region aus heutiger Sicht aufgrund der Kreditsituation eingeschränkt. Die Verkäufe von Wohnungen und Wohnhäusern an Eigennutzer in der CEE/SEE/CIS-Region haben sich verlangsamt, es bleibt abzuwarten wie sich die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen hier auswirken werden.

Im Hinblick auf die Verwertung der deutschen Immobilien wird die veränderte Situation auf den Kreditmärkten für MAGNAT dazu führen, dass sich die Behaltdauer verlängert, da es für Kaufinteressenten schwieriger geworden ist, entsprechende Finanzierungen sicherzustellen. Ein wesentlicher Pluspunkt in den Verkaufsverhandlungen nimmt die erreichte Refinanzierung von Teilen des Deutschland Portfolios ein, da hier für den potentiellen Käufer eine attraktive Loan-To-Value Situation, gepaart mit günstigen Kreditkonditionen und der Möglichkeit der Übernahme dieser Finanzierung zu Verfügung stehen. In den letzten Monaten konnten Neuvermietungen zur Reduktion des Leerstandes beitragen, der Wert des Wohnportfolios wurde damit weiter gesteigert. Die Wertsteigerungspotentiale sind aufgrund der niedrigen Anschaffungskosten vor allem im Wohnportfolio von EUR 420 pro m² und bei Mietrenditen von rd. 9 % (IST-Mieten bezogen auf die Brutto-Anschaffungskosten) substantiell, mit einem Upside durch die weitere Reduktion von Leerständen wird gerechnet.

Strategische Prioritäten und Ziele

Die Aktivitäten von MAGNAT orientieren sich an der Strategie „Buy & Sell“ sowie „Develop & Sell“. Nach dem erfolgreichen aber überdurchschnittlich intensiven Bestandsaufbau im abgelaufenen ersten, vollständigen Geschäftsjahr rücken in den kommenden 24 Monaten die Entwicklungs- und Verwertungsaktivitäten in den Mittelpunkt.

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

Die Verwertungsbemühungen werden sich von folgenden Grundsätzen leiten lassen: Intensivierung der laufenden Verwertungsaktivitäten sowie opportunistischer Verkauf von Kernprojekten soweit im derzeitigen Marktumfeld wirtschaftlich und sinnvoll umsetzbar. Im Rahmen der Länderfokussierung wird der Rückzug aus Rumänien vorbereitet, weiterer wesentlicher Eckpunkt ist hier die weiter oben bereits beschriebene angestrebte Verwertung des Deutschland Portfolios im Laufe der nächsten zwei Geschäftsjahre.

Disclaimer

Dieser Zwischenlagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen über erwartete Entwicklungen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und Einschätzungen und bestimmten Annahmen. Sie sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen können daher erheblich abweichen.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzernzwischenabschluss gem. IFRS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2008

in EURO	01.04.2008 - 30.09.2008	01.04.2007 - 30.9.2007	01.07.2008 - 30.09.2008	01.07.2007 - 30.09.2007
Einnahmen aus der Vermietung	3.052.696	1.824.387	1.531.548	1.099.012
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-1.820.123	-583.138	-970.388	-454.838
Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien	1.232.573	1.241.248	561.160	644.173
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	40.405	3.091.665	21.479	
Verlust aus at equity bewerteten Unternehmen	-5.872.409	-2.172	-5.872.409	-807.513
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-5.832.004	3.089.494	-5.850.930	-807.513
Sonstige betriebliche Erträge	337.333	11.172	336.021	0
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.990.729	-1.555.976	-741.015	-915.378
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.502.017	-411.519	-1.017.030	-108.481
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	-7.754.844	2.374.419	-6.711.794	-1.187.198
Finanzerträge	883.413	981.677	611.469	451.740
Finanzaufwendungen	-2.054.157	-632.952	-1.548.109	-607.377
Ergebnis vor Steuern	-8.925.588	2.723.145	-7.648.434	-1.342.835
Ertragsteuern	-46.290	-219.586	-28.360	-14.309
Ergebnis nach Steuern	-8.971.879	2.503.559	-7.676.795	-1.357.145
Davon entfallen auf:				
Minderheitsgesellschafter	-490.959	-68.295	-372.212	-53.534
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-8.480.920	2.571.854	-7.304.583	-1.303.611
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,16	0,05	-0,14	-0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,16	0,05	-0,14	-0,02

Konzernbilanz zum 30. September 2008

in EURO	30.09.2008	31.03.2008
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	101.643	102.840
Sachanlagen	21.322	7.256
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	48.024.580	48.802.591
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	6.055.643	4.583.300
Anzahlungen auf finanzielle Vermögenswerte	0	1.731.404
Latente Steueransprüche	0	30.375
Derivative Finanzinstrumente	1.101.026	1.260.653
Summe langfristige Vermögenswerte	55.304.213	56.518.419
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	72.244.590	68.448.501
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.604.265	4.530.786
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	13.230.495	6.710.343
Zahlungsmittel	6.468.296	4.827.185
Summe kurzfristige Vermögenswerte	94.547.646	84.516.815
Summe Vermögenswerte	149.851.859	141.035.234
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gesellschaftskapital	52.950.000	52.950.000
Rücklagen	31.729.215	36.797.183
Den Anteilignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	84.679.215	89.747.183
Minderheitsanteile	14.996.527	14.461.556
Summe Eigenkapital	99.675.741	104.208.739
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerverbindlichkeiten	76.941	52.344
Derivative Finanzinstrumente	292.288	93.367
Langfristige Finanzschulden	36.023.547	13.759.629
Summe langfristige Schulden	36.392.776	13.905.340
Kurzfristige Schulden		
Abgegrenzte Schulden	541.895	613.489
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.618.429	3.782.516
Kurzfristige Finanzschulden	7.623.018	18.525.150
Summe kurzfristige Schulden	13.783.342	22.921.155
Summe Schulden	50.176.118	36.826.495
Summe Schulden und Eigenkapital	149.851.859	141.035.234

Konzernkapitalflussrechnung zum 30. September 2008

	in TEUR	Tz.	01.04.2008 - 30.09.2008	01.04.2007 - 31.03.2008
Konzernergebnis vor Steuern			(8.926)	8.088
Veränderung der Vorratsimmobilien			(3.796)	(46.652)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen			1.589	(127)
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			(4.788)	(6.495)
Veränderung der abgegrenzten Schulden			(72)	390
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten			2.260	(4.302)
Veränderung derivative Finanzinstrumente			(287)	(155)
Sonstige zahlungsunwirksame Posten			7.851	(12.971)
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		F	(6.167)	(62.224)
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen			(14)	(7)
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewerteten Unternehmen und anderen Beteiligungen			(2.720)	(41.278)
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an anderen Beteiligungen			(1.472)	(1.759)
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen (abzüglich erworbener liquider Mittel)			0	(9.338)
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		F	(4.207)	(52.382)
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen			653	57.315
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden			46.946	31.956
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden			(35.584)	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		F	12.015	89.271
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel			1.641	(25.335)
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode			4.827	30.162
Finanzmittelfonds am Ende der Periode			6.468	4.827

Konzerneigenkapitalspiegel

	in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minderheitsanteile	Summe Eigenkapital
		Komplementär Kapital	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	sonstige Rücklagen			
01.04.2008	E	50	52.900	33.546	8.990	-5.738	89.748	14.461	104.209
Kapitalerhöhungen	E	0	0	0	0		0	625	625
Eigenkapitalbeschaffungskosten	E	0	0	0	0		0		0
Währungsdifferenz	E	0	0	0	0	3.412	3.412	402	3.814
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	E	0	0	0	0	3.412	3.412	402	3.814
Periodenergebnis	E	0	0	0	-8.481	0	-8.481	-491	-8.972
Gesamtes Periodenergebnis	E	0	0	0	-8.481	3.412	-5.069	-89	-5.158
30.09.2008	E	50	52.900	33.546	509	-2.326	84.679	14.997	99.676
01.04.2007		50	32.200	10.894	336	0	43.480	1.970	45.450
Kapitalerhöhungen		0	20.700	24.719	0		45.419	10.196	55.615
Eigenkapitalbeschaffungskosten		0	0	-2.074	0		-2.074	0	-2.074
Währungsdifferenz		0	0	0	0	-973	-973	0	-973
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	0	0	-973	-973	0	-973
Periodenergebnis		0	0	0	2.572	0	2.572	0	2.572
Gesamtes Periodenergebnis		0	0	0	2.572	-973	1.599	0	1.599
30.09.2007		50	52.900	33.539	2.908	-973	88.424	12.166	100.590

Segmentberichterstattung

in TEUR		01.04.2008 - 30.09.2008	01.04.2007 - 30.09.2007
Bestand			
Umsatz gesamt	G	0	1.823
Periodenergebnis vor Steuern	G	-2.253	510
Development			
Umsatz gesamt	G	3.053	1
Periodenergebnis vor Steuern	G	-4.889	-552
nicht operativer Bereich			
Umsatz gesamt	G	0	0
Periodenergebnis vor Steuern	G	-1.784	2.765
Konzern			
Umsatz gesamt	G	3.053	1.824
Periodenergebnis vor Steuern	G	-8.926	2.723

Konzernanhang

Zwischenberichterstattung - Halbjahresbericht

Konzernanhang für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis 30. September 2008

Gliederung

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

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

Zwischenberichterstattung - Halbjahresbericht Konzernanhang für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis 30. September 2008

A. Allgemeine Angaben

Die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (im Folgenden kurz „Gesellschaft“ bzw. „MAGNAT“ oder „MKGaA“ 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 im Grüneburgweg 18 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. März.

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

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

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

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

Ein zentrales Element der Geschäftspolitik mit entsprechender Auswirkung auf die Aufbau- und Ablauforganisation ist ein umfassendes Outsourcing, insbesondere im Bereich der Immobilienaktivitäten. Die Kommanditaktionärin R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, Wien (im Folgenden 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 aufgestellt, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzern – Zwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt. Er wurde auch nicht einer prüferischen Durchsicht („review“) unterzogen.

Der Konzern – Zwischenabschluss zum 30. September 2008 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 2008 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 2008) verbindlich gelten und zur Anwendung in der Europäischen Union angenommen wurden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Schätzungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2008 nicht geändert. Wir verweisen insofern auf unseren Geschäftsbericht zum 31. März 2008.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. März 2008 zu lesen.

C. Unternehmenszusammenschlüsse und Änderungen im Konsolidierungskreis

Unternehmenszusammenschlüsse

MAGNAT hat auf Grund der nicht erfolgten Kaufpreiszahlung seitens des Käufers die Rückabwicklung des Verkaufes des Investments Chmelnitzkij beschlossen. Die Rückabwicklung dieses Development Projektes belastet das Ergebnis des ersten Halbjahrs mit Mio. EUR 3,0. Das Investment Chmelnitzkij wird von der Tochtergesellschaft R-Quadrat Ukraine Delta Ltd., Kiew, Ukraine gehalten. Die R-Quadrat Ukraine Delta Ltd., Kiew, Ukraine wurde zum 30. September 2008 wieder in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Veränderungen im Konsolidierungskreis

Aufgrund der Erhöhung des Grundkapitals des assoziierten Unternehmens Russian Land AG, Wien, Österreich von TEUR 5.000 auf TEUR 6.198 unter Verzicht der bisherigen Aktionäre auf ihr gesetzliches Bezugsrecht sank der Anteil der MAGNAT an den Stimmrechten von 49,99 % zum 31. März 2008 auf 40,34 %.

Während die am 29. Juni 2007 gegründete Irao Magnat 28/2 LLC, Tbilisi, Georgien im Konzernabschluss zum 31. März 2008 aus Wesentlichkeitsgründen nicht einbezogen wurde, wurde die Gesellschaft im Konzern – Zwischenabschluss zum 30. September 2008 aufgrund der Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit als assoziiertes Unternehmen dargestellt. Der mittelbar gehaltene Anteil der MAGNAT an Stimmrechten der Gesellschaft beträgt 37,5 %. Die anteiligen Anschaffungskosten betragen TEUR 0.

D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Geschäftstätigkeit der Magnat-Gruppe ist im Wesentlichen frei von Saison- und Konjunkturlenflüssen.

Das Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von TEUR -8.972 wurde im Wesentlichen durch das negative Periodenergebnis der assoziierten Unternehmen (TEUR -5.832) beeinflusst. Hierin enthalten sind EUR 3.0 Mio. aus der Rückabwicklung des Investments Chmelnitzkij.

Die Finanzierungsaufwendungen erhöhten sich aufgrund von Bewertungen aus Devisenoptionsgeschäften, Umschichtungen und Erweiterungen, vor allem in den inländischen Tochtergesellschaften, und betragen zum 30. September 2008 TEUR 2.054.

Allgemeine Verwaltungskosten betragen in der Berichtsperiode TEUR 1.991.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus dem den Anteilseignern des Unternehmens zurechenbaren Anteilen am Periodengewinn dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der theoretisch ausstehenden Aktien. Entsprechend der Unterteilung des gezeichneten Kapitals in Höhe von EUR 52,9 Mio. in 52,9 Mio. Aktien (nach Kapitalerhöhungen) ergibt sich für das Komplementärkapital eine theoretische Aktienzahl von 50.000.

Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	- 0,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	- 0,16

E. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Eigenkapitalveränderungsrechnung

In der Berichtsperiode wurde von der Konzern-Muttergesellschaft ein Darlehen in Höhe von EUR 7 Mio., das unter den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen wird, an die Tochtergesellschaft eines at equity bewerteten Unternehmens ausgezahlt.

Für Zwecke der Finanzierung hat die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA ein Darlehen von der R-Quadrat Capital Gamma GmbH, Wien, in Höhe von EUR 3,5 Mio. erhalten. Ein bestehender Finanzierungsrahmen bei der Sparkasse Oberösterreich wurde anteilig ausgenutzt.

Erfolgswirksame Veränderung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem negativen Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von insgesamt TEUR 8.972.

Eine wesentliche erfolgsneutrale Veränderung des Eigenkapitals ergibt sich aus einer Erhöhung der Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR 3.412. Grund der Veränderung ist im Wesentlichen die Aufwertung von funktionalen Währungen der Tochtergesellschaften sowie der assoziierten Unternehmen gegenüber der Berichtswährung des Konzerns (Euro).

Aus der Aufwertung der türkischen Lira (TRL) gegen den Euro im Rahmen der Neubewertung der Bilanzposten und der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung im Teilkonzernabschluss GAIA Real Estate Holding S.A., Luxemburg, Luxemburg resultiert eine erfolgsneutrale Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR 2.446.

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

F. Ausgewählte Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit 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.

7.1.1 Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR -6.167 ist im Wesentlichen geprägt von der Erhöhung der Finanzforderungen und sonstige finanziellen Vermögenswerten (TEUR 4.788) und dem Aufbau des in Grundstücken bestehenden Vorratsvermögens (TEUR 3.796). Sonstige zahlungsunwirksame Posten betragen TEUR 7.851.

Sonstige zahlungsunwirksame Posten

Die zahlungsunwirksamen Erträge und Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus dem Ergebnis assoziierter Unternehmen (TEUR 5.832) und dem Ergebnis der Neubewertung der derivativen Finanzinstrumenten nach IAS 39 (TEUR 646) und der Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage.

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -4.207 resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlungen für die Erhöhung der Kapitalrücklagen bei assoziierten Unternehmen und anderen Beteiligungen (TEUR 2.720).

Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 12.015 resultiert im Wesentlichen aus der Neuaufnahme von Finanzschulden.

In der Berichtsperiode haben die Zweite Magnat Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main und die Dritte Magnat Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main ein Darlehen der Deutsche Kreditbank AG in Höhe von EUR 21 Mio. für Zwecke der Ablösung der Finanzierung der Geschäftstätigkeit durch die HypoVereinsbank aufgenommen.

Finanzmittelfonds

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

G. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Jahresabschlussdaten erfolgt entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern (primäres Segment) sowie regionalen Gesichtspunkten (sekundäres Segment). Der Konzern ist primär in die drei Geschäftssegmente Bestand, Development und nicht operativ gegliedert. Das Segment Bestand beinhaltet jene Informationen, die sich auf im langfristigen Sachanlagevermögen gehaltene Immobilien beziehen. Das Segment Development umfasst die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking. Das nicht operative Segment enthält die Holding Gesellschaften, die kein eigenständiges Segment sind. Das nicht operative Segment wurde aus Übersichtlichkeitsgründen dargestellt. Der Konzern ist in den beiden Geschäftsbereichen Bestand und Development tätig.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich aus Außenumsätzen in Höhe von TEUR 3.053 zusammen und wurden ausschließlich im Geschäftssegment Development erzielt. Das Periodenergebnis des Konzerns vor Steuern beträgt TEUR -8.926. Das Periodenergebnis des Konzerns wurde wesentlich durch die negativen, anteiligen Periodenergebnisse der Teilkonzerne der MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande (TEUR -3.033) und der GAIA Real Estate Holding S.A., Luxemburg, Luxemburg (TEUR - 2.178) beeinflusst.

Die Rückabwicklung des Verkaufs des Investments Chmelnitzkij in Höhe von EUR 3,0 Mio. wird im Rahmen des Teilkonzerns MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande dargestellt.

Der Teilkonzern der MAGNAT Investment II B.V. Hardinxveld Giessendam, Niederlande wird im Geschäftsbereich Development dargestellt. Die Darstellung des Teilkonzerns der GAIA Real Estate Holding S.A., Luxemburg, Luxemburg erfolgt im Geschäftsbereich Bestand.

Das Periodenergebnis vor Steuern resultiert zu 55 % aus dem Geschäftssegment Development, zu 25 % aus dem Geschäftssegment Bestand und zu 20 % aus dem nicht operativen Segment.

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

Die Auszahlung eines Darlehens an die Tochtergesellschaft eines at equity bewerteten Unternehmens durch MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA führte zu den Veränderungen in der Struktur des Vermögens und der Schulden im Bestandsbereich des Konzerns.

Die Struktur der Segmentschulden des nicht operativen Bereichs des Konzerns hat sich auch durch das an die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA, Frankfurt am Main von der R-Quadrat Capital Gamma GmbH, Wien, in Höhe von EUR 3,5 Mio. gewährtes Darlehen geändert.

Die im Abschnitt F beschriebene Ablösung der Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Zweite Magnat Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main und der Dritte Magnat Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main hat die Struktur der Schulden des Geschäftssegments Development beeinflusst.

Die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu Geschäftssegmenten hat sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. März 2008 nicht verändert. Die Segmentberichterstattung ist aus der Anlage zum Anhang zu entnehmen.

H. Sonstige Erläuterungen

1. Finanzinstrumente

Der Konzern hält derivative Finanzinstrumente. Diese wurden vollumfänglich als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert und zum Anschaffungszeitpunkt sowie zum Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bilanziert. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr Fair Value positiv ist, und als Schulden, wenn ihr Fair Value negativ ist. Zum Anschaffungszeitpunkt entspricht der beizulegende Zeitwert den Anschaffungskosten. Die Veränderungen des Fair Values zwischen dem Anschaffungszeitpunkt bzw. zwischen dem Stichtag der unmittelbar vorangegangenen Berichtsperiode und dem Stichtag wurden – sofern sie nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen - jeweils in voller Höhe erfolgswirksam erfasst.

Zum Einen hat die Muttergesellschaft MAGNAT mit einer Bank zwei Devisenoptionsgeschäfte (EUR/USD Plain Vanilla OTC-Devisenoptionen) abgeschlossen, die nicht als Sicherungsgeschäfte zu sehen sind. Die Devisenoptionen werden zu Handelszwecken gehalten (IAS 39.9) und werden daher zum Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet (IAS 39.46). Der Bilanzwert setzt sich aus Fair Value am Ende der unmittelbar vorangegangenen Berichtsperiode (zum 31. März 2008) in Höhe von TEUR 1.261 und der Veränderung des Fair Values zwischen den Bilanzstichtagen zusammen; die Veränderung in Höhe von TEUR 715 wurde erfolgswirksam als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis erfasst.

Der als langfristige Schulden bilanzierte Betrag derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 292 ist der Prämienenertrag aus den Devisenoptionsgeschäften der MAGNAT (Stillhalter-Position der MAGNAT), bewertet

zum Bilanzstichtag. Zum Ende der unmittelbar vorangegangenen Berichtsperiode (zum 31. März 2008) wurde der Prämienertag in Höhe von damals TEUR 93 unter der Position „Langfristige Schulden“ zu Fair Value passiviert. Die Veränderung des Fair Values zwischen den Bilanzstichtagen in Höhe von TEUR 199 wurde ebenfalls erfolgswirksam als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis angesetzt.

Zum anderen wird in der Berichtsperiode ein weiteres Finanzinstrument als kurzfristiger Vermögenswert vom Konzern gehalten. Dabei handelt es sich um ein Devisenoptionsgeschäft (EUR/USD Europäische Option), das nicht als Sicherungsgeschäft zu sehen ist. Die Devisenoption wird zum Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses mit dem Fair Value bewertet. Der Prämienbetrag der Devisenoptionen zum Kaufzeitpunkt wurde als sonstiger Vermögenswert aktiviert. Die Veränderung des Fair Value zwischen Kauf- und Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 268 wurde erfolgswirksam als Ertrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Finanzergebnis erfasst.

2. Veränderungen der sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

In der Berichtsperiode entfiel durch Umfinanzierungen die im vorangegangenen Geschäftsjahr (2007/2008) begründete Patronatserklärung.

3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

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

a) MAGNAT Management GmbH

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

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

1. Für die Geschäftsführungstätigkeit einen Ausgleich der im Rahmen des ordnungsgemäßen laufenden Geschäftsbetriebes anfallenden Kosten und Aufwendungen bei der Komplementärin, insbesondere

Personal- und Sachkosten, zzgl. 3 % 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)

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

In der laufenden Berichtsperiode wurden von der MAGNAT Magnat Management GmbH Leistungen in Höhe von TEUR 263 zuzüglich gegebenenfalls angefallener gesetzlicher Umsatzsteuer an die Muttergesellschaft erbracht.

b) R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH

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

1. 2,0 % 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 Immobilien-Investments, insbesondere im Fall von direkten oder indirekten Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften, welche vollkonsolidiert werden, sind die Herstellungskosten inklusive Herstellungsnebenkosten gem. Konzernbilanz nach IFRS, 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 potentiellen Käufer einschließlich Betreuung einer allfälligen Due Diligence seitens der potentiellen Käufer, Verhandlungsführung im Namen und Auftrag der Komplementärin, Vorbereitung von Verträgen unter Einschaltung von Rechtsanwälten etc., Abwicklung, sowie die Arrangierung der Finanzierung (Verhandlungen mit Kreditinstituten, Optimierung der Finanzierungsstruktur).

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

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

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

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

Die R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH, als Gründungs-Kommanditaktionärin der Gesellschaft und Inhaberin der vinkulierten Namensaktien mit 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 Beratungs GmbH im folgenden Umfang Leistungen an die Konzernunternehmen ausgeführt:

in TEUR	1.4. bis 30.9. 2008	1.4. bis 30.09.2007
Mutterunternehmen	356	1.601
Tochtergesellschaften	1.029	944
Assoziierte Unternehmen	625	267
Summe	2.010	2.812

Verbindlichkeiten aus Leistungen der R-QUADRAT Immobilien Beratungs GmbH an die Konzernunternehmen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 872.

Im Geschäftsjahr bestand ein Beratungsverhältnis zwischen der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co KGaA und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds von Dr. Carsten Strohdeicher. Der Beratungsvertrag umfasst die Beratung bei und Vermittlung von Fremdfinanzierungen von Immobilienprojekten in Deutschland, die darin vereinbarten Honorare liegen signifikant unter den marktüblichen Konditionen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwies sich die Beratungsleistung als äußerst vorteilhaft für die Gesellschaft, wichtige Finanzierungsvorhaben konnten entgegen dem Markttrend rasch umgesetzt werden. Der Beratungsvertrag wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats

genehmigt. Für die erbrachten Beratungsleitungen wurden im Geschäftsjahr TEUR 114 zzgl. USt gezahlt

Im Geschäftsjahr bestand ein Beratungsverhältnis zwischen dem assoziierten Unternehmen MAGNAT Investment II B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande und der Unternehmung des Aufsichtsratsmitglieds von Dr. Christoph Jeannée. Die Beratungsleistungen umfasste vertragsrechtliche Beratung im Zusammenhang mit dem Investment „Peremogi“. Für die erbrachten Beratungsleistungen wurden im Geschäftsjahr TEUR 35 angezahlt.

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

In der Berichtsperiode hat ein Mitarbeiter der Führungsebene der Muttergesellschaft (R-QUADRAT Immobilien GmbH) der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main 165.350 Aktien der Gesellschaft zum Gesamtpreis vom TEUR 81 erworben.

150.000 Aktien zum Gesamtpreis von TEUR 94 wurden von der ARTE Investment GmbH erworben. Der Käufer steht in enger Beziehung zu einem Mitglied der Geschäftsführung in der Muttergesellschaft (R-QUADRAT Immobilien GmbH) der geschäftsführenden Komplementärgesellschaft MAGNAT Management GmbH, Frankfurt am Main.

5. Minderheitsgesellschafter

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

Die MAGNAT hat zum Bilanzstichtag Forderungen gegen den Minderheitsgesellschafter, R-QUADRAT Capital Beta GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 3.331.

4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der MAGNAT Konzern hat im Zuge eines Forward Sales seinen Anteil von 60% an der Oxelton Enterprises Ltd (Projekt „Prospekt Peremogi 67“ in der ukrainischen Hauptstadt Kiew) veräußert. Käufer ist die österreichische AKRON Group. Akron Group steigt zunächst unmittelbar durch die Übernahme der 40 Prozent des alten Projektpartners als neuer Projektpartner in das Investment ein und hat vertraglich zugesichert, nach Abschluss des Projekts „Peremogi 67“, dieses vollständig zu erwerben. Der Projekteinstieg wurde vertraglich so geregelt, dass AKRON Group zuerst 40% des Projektes von MAGNAT erwirbt und

MAGNAT wiederum aus dem Verkaufserlös die 40% des lokalen Projektpartners erwirbt. Die Zustimmung der zuständigen Wettbewerbsbehörden zur Transaktion erfolgte kurz nach Ende des Berichtszeitraums am 2. Oktober 2008. Der wirtschaftliche Effekt dieser Zwischentransaktion wird also im dritten Quartal erfolgswirksam. Mit Closing hat MAGNAT sich damit auch den Anspruch auf ein Mezzanindarlehen in Höhe von EUR 6,5 Mio. gesichert, welches im Oktober 2008 vollständig abgerufen wurde. Nach der Berichtsperiode im November 2008 wurde das Binding-Term-Sheet seitens der finanzierenden Bank zurückgezogen. Gemeinsam mit dem österreichischen Partner werden nun mit höchster Priorität Finanzierungsgespräche mit diversen Bankinstituten geführt. Der Baustart verzögert sich daher. Diese Zeitverzögerung wird genutzt, die Planung innerhalb der bestehenden Baubewilligungen, vor allem den Mix zwischen Office und Residential, weiter zu optimieren.

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 hat die MAGNAT beschlossen, die Rückflüsse aus zukünftigen Verwertungen dazu verwenden, Liquidität wieder in Form von Bankguthaben vorzuhalten. Mit der die Kreditlinie führenden Bank wurde im Oktober eine Rückführung der Linie bis Ende März 2009 vereinbart.

5. Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebenen Erklärungen zum Corporate Governance Kodex werden von der Gesellschaft ein Mal im Kalenderjahr den Aktionären zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 28. November 2008

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg 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, 28. November 2008

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg Faè

FINANZKALENDER

Finanzkalender 2008/2009

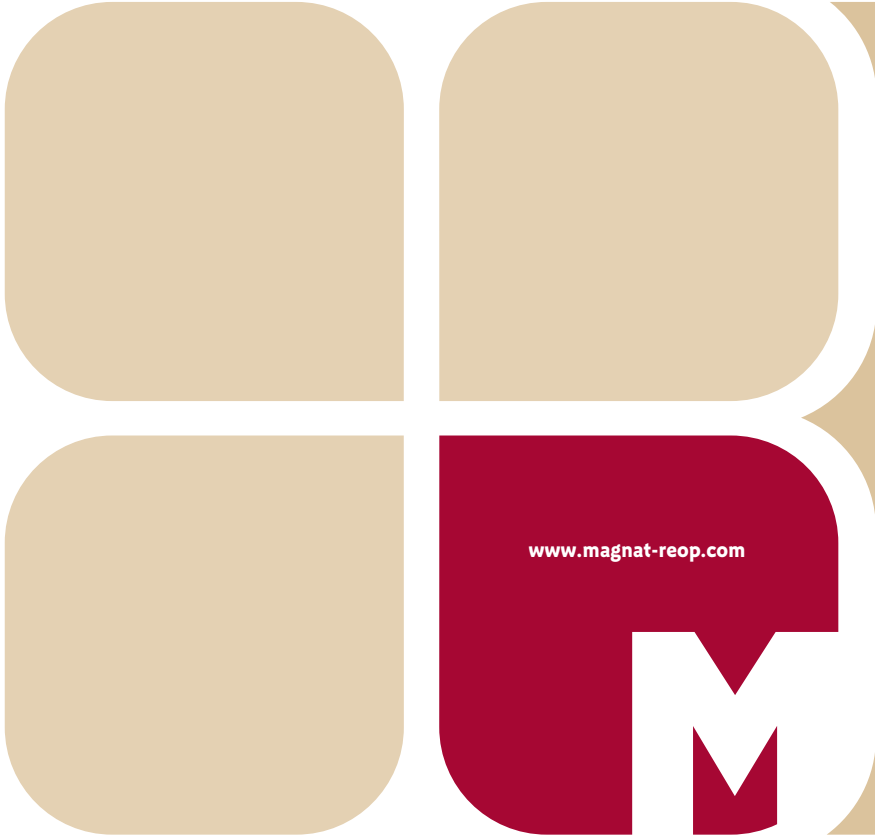
Ordentliche Hauptversammlung, Frankfurt / Main	30.10.2008
Halbjahresbericht 2008/2009	28.11.2008
Zwischenbericht Q3 zum 31. Dezember 2008	11.02.2009
Veröffentlichung Jahresabschluss 2008/2009	31.07.2009

IR-Kontakt

Dominic Köfner
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Grüneburgweg 18
D-60322 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.



www.magnat-reop.com

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

Grüneburgweg 18
60322 Frankfurt/Main

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

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

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