

Turning Inefficiencies into **Opportunities.**



Zwischenmitteilung
zum 3. Quartal
2008/2009

Geschäftsjahr
01. April 2008 - 31. März 2009

MAGNAT

Unternehmenskennzahlen in TEUR	Q3 2008/2009	Q3 2007/2008	Q1 - Q3 2008/2009	Q1 - Q3 2007/2008
Ergebnis aus der Vermietung	172	282	1.405	1.524
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien Gesellschaften	0	0	0	0
Ergebnis aus "at equity" bilanzierten Investments	3.191	502	-2.641	3.592
Betriebsergebnis (EBIT)	791	-353	-6.964	2.021
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-6.001	-405	-14.926	2.318
Konzernergebnis nach Steuern nach Anteilen Dritter	-5.060	-306	-13.541	2.266

MAGNAT in Kürze:

MAGNAT ist eine deutsche Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa, ergänzt um Sondersituationen im Heimatmarkt Deutschland. Das Management konzentriert sich auf unterbewertete Immobilienmärkte und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, opportunistisch Ineffizienzen zu nutzen. Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien profitiert MAGNAT nicht nur von Mieteinnahmen, sondern vor allem von attraktiven Entwicklerrenditen.

ZWISCHENMITTEILUNG DES MAGNAT-KONZERNS



Zwischenmitteilung zum 3. Quartal des Geschäftsjahres 2008/2009

(Geschäftsjahr 1. April 2008 – 31. März 2009)

- MAGNAT erwirtschaftet im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2008/2009 ein negatives Konzernergebnis von EUR -5,1 Mio.
- Das EBIT im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2008/2009 ist EUR 0,8 Mio.
- Ohne die beiden vorübergehenden Wertberichtigungen zu Koncha Zaspá und Alexander Land liegt das Konzernergebnis bei EUR -0,05 Mio.
- Das kumulierte Konzernergebnis per Ende Dezember 2008 ist EUR -13,5 Mio.
- Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2008 über Zahlungsmittel in Höhe von EUR 11,7 Mio.
- Net Asset Value (NAV) reduziert sich auf EUR 1,48 / Aktie

Frankfurt, den 11. Februar 2009 – Im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2008/2009 hat die MAGNAT REAL ESTATE OPPORTUNITIES GmbH und Co. KGaA (ISIN DE000A0J3CH0) ein Konzernergebnis nach Steuern und nach Anteilen Dritter (gem. IFRS) von EUR -5,1 Mio. erwirtschaftet. Damit beläuft sich das kumulierte Ergebnis der Gesellschaft per Ende Dezember auf EUR -13,5 Mio..

Der erste Teil des Forward-Sale des Investments „Peremogi Prospekt 67“ trug mit EUR 4,7 Mio. zum Ergebnis positiv bei. Die Gesellschaft erzielte hier eine Realisierung der Wertsteigerung des Investments durch die Vermittlung der Anteile des lokalen Partners an eine internationale Immobiliengruppe.

Das Deutschland Portfolio entwickelt sich weiterhin stabil. Der Vermietungsstand im Bereich „Residential Portfolio“ konnte auf 83,9% erhöht werden (81,8% im September 2008). Die Mietrendite konnte im Berichtszeitraum von 9,2% auf 9,6% erhöht werden. Auf Grund von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die nicht aktivierbar waren, erhöhte sich der Aufwand, so dass das Ergebnis aus der Vermietung von Vorratsimmobilien mit EUR 0,2 Mio. unter dem Periodenergebnis des Vorjahres liegt.

Die Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 1,6 Mio. stammen größtenteils aus Abwertungen und Währungseffekten aus Russland und dem Türkeiportfolio.

Das operative Ergebnis (EBIT) der Gesellschaft beläuft sich für die Berichtsperiode auf EUR 0,8 Mio..

Im Zusammenhang mit den beiden ukrainischen Investments Koncha Zaspa und Alexander Land wurde auf Grund notwendiger rechtlicher Sanierungsmaßnahmen des Vertragswerkes vorerst eine vollständige Wertberichtigung in Höhe von EUR 6,7 Mio. vorgenommen. Die rechtliche Umgestaltung des Vertragswerkes ist kurzfristig geplant, konnte aber innerhalb der Berichtsperiode zum 31.12.2008 nicht rechtzeitig finalisiert werden. Nach der rechtlichen Sanierung ergibt sich zeitgleich der entsprechende positive Ergebniseffekt.

Die MAGNAT verfügte zum 31.12.2008 über ein Konzern-Eigenkapital von EUR 85,8 Mio.. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von rund 60,5%. Die Bilanzsumme lag zum 31.12.2008 bei EUR 141,7 Mio.. Die Zahlungsmittel betragen zum Stichtag EUR 11,7 Mio..

Der Net Asset Value nach EPRA belief sich zum 31. Dezember 2008 auf EUR 1,48 / Aktie. Damit notierte die MAGNAT Aktie bei einem Kurs von EUR 0,55 (XETRA-Schlusskurs vom 30. Dezember 2008) um 63% unter NAV. Wesentlich negativ beeinflusst wurde der NAV durch den Wertverfall osteuropäischer Währungen gegenüber dem Euro, der sich in der Position „Währungsdifferenzen“ mit rund EUR 9,6 Mio negativ auf das Eigenkapital auswirkt. Der Wegfall der informellen US-Dollar- und Euro-Bindung der Landeswährungen und die damit einhergehende Abschwächung der Landeswährungen in der Ukraine, Russland und der Türkei sind als Ursache zu benennen.

AUSBLICK:

Vor dem Hintergrund der weltweiten Finanzmarktkrise und den sich daraus ergebenden realwirtschaftlichen Auswirkungen in West- Ost und Südosteuropa sind konkrete Aussagen über die Entwicklungen der Immobilienmärkte nur schwer zu treffen. Die internationalen Verwerfungen treffen die MAGNAT im Bereich der Immobilien-Bewertungen, des Portfolio-Tradings und in den Finanzierungsaufwendungen. Ein besonderes Augenmerk ist zusätzlich auf die Abwertungen einiger Landeswährungen zu legen. Investment-Exits

haben sich auf Grund der Irrationalität der Märkte deutlich erschwert und sind derzeit kaum profitabel durchführbar. Die MAGNAT hat daher damit begonnen einige Development-Projekte in den Bereich Land Banking zu überführen, um damit den Werterhalt der noch unbebauten Grundstücke zu unterstützen. Diese Grundstücke werden dem Bereich Development bei veränderten Rahmenbedingungen wieder zugeführt oder als solche aus dem Bereich Land Banking veräußert.

Zu MAGNAT:

MAGNAT ist eine deutsche Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in Osteuropa, ergänzt um Sondersituationen im Heimatmarkt Deutschland. Das Management konzentriert sich auf unterbewertete Immobilienmärkte und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum. Die Strategie von MAGNAT ist darauf ausgerichtet, opportunistisch Ineffizienzen zu nutzen. Im Gegensatz zu klassischen Investmentstrategien profitiert MAGNAT nicht nur von Mieteinnahmen, sondern vor allem von attraktiven Entwicklerrenditen.

KENNZAHLEN:

Unternehmenskennzahlen* in TEUR	Q3 2008/2009	Q3 2007/2008	Q1 - Q3 2008/2009	Q1 - Q3 2007/2008
Ergebnis aus der Vermietung	172	282	1.405	1.524
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Ergebnis aus "at equity" bilanzierten Investments	3.191	502	-2.641	3.592
Betriebsergebnis (EBIT)	791	-353	-6.964	2.021
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-6.001	-405	-14.926	2.318
Konzernergebnis nach Steuern nach Anteilen Dritter	-5.060	-306	-13.541	2.266

*ungeprüft

Frankfurt/Main, 11. Februar 2009

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jan Oliver Rüster

Jürgen Georg Faè

FINANZKALENDER

Zwischenbericht Q3 zum 31. Dezember 2008	11.02.2009
Außerordentliche Hauptversammlung, Frankfurt/Main	23.02.2009
Veröffentlichung Jahresabschluss 2008/09	31.07.2009
Zwischenbericht Q1 zum 30. Juni 2009	11.08.2009

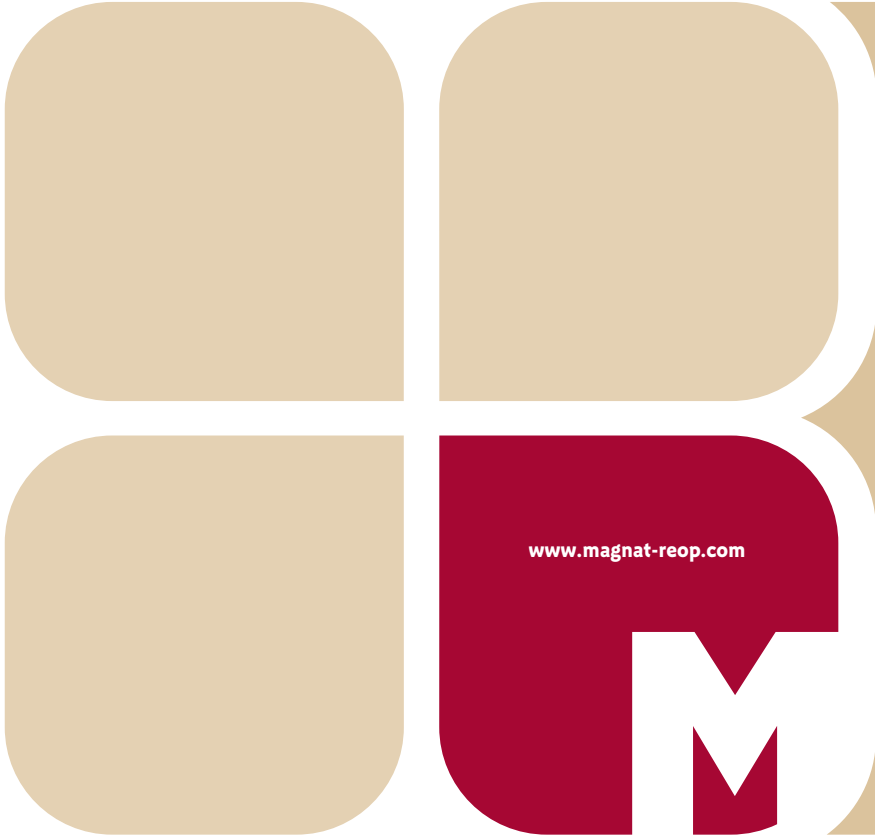
MAGNAT Geschäftsjahr jeweils vom 1. April bis 31. März

IR-Kontakt

Dominic Köfner, CIRO
MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA
Grüneburgweg 18
D-60322 Frankfurt am Main
Tel: +49 (0) 69-719 189 79-0
Fax: +49 (0) 69-719 189 79-11
E-mail: dominic.koefner@magnat-reop.com
Web: www.magnat-reop.com

Hinweise:

Dieser Zwischenbericht erscheint auch in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und den Online-Zwischenbericht finden Sie im Internet unter www.magnat-reop.com. 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